



HSB BRF HAMNKAPTENEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

Innehåll

- Kallelse och dagordning
- Förvaltningsberättelse och årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Verksamhetsberättelse Fritidskommittén
- Verksamhetsberättelse Seniorklubben
- Valberedningens förslag
- Arvoden
- Motioner med svar
- Fullmakt

KALLELSE

På grund av rådande pandemi är upplägget för årets stämma annorlunda jämfört med tidigare år. På grund av formella skäl måste styrelsen kalla till en stämma i fysisk form men styrelsen uppmanar alla medlemmar att **INTE infinna sig på stämman** utan istället **nyttja rätten att poströsta**.

För att göra poströstningen så smidig som möjligt är styrelsens rekommendation att medlemmarna bara fattar beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, resultatdisponering samt frågan om att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen. Styrelsen föreslår att resterande punkter (val, motionsbehandling mm.) bordläggs till tid och plats som styrelsen får i uppdrag att kalla till. Förhoppningen är att restriktionerna ska lätta så att en mer normal stämma kan hållas efter sommaren.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm kallas till **ordinarie föreningsstämma**.

Tid: Tisdagen den 26 maj 2020 kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen, Vintertullstorget 4.

Välkomna

Styrelsen

2020-05-07

DAGORDNING

1. Stämman förklaras öppnad
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om bordläggning
14. Fråga om arvoden
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelse
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. Erforderligt val av representation (distriktsombud) i HSB
20. Val av medlemmar i fritidskommittén
21. Val av ledamöter och suppleant i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening
22. Motioner med styrelsens svar
23. Stämman förklaras avslutad



HSB – där möjligheterna bor

Rösträtt, ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall visa upp skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysik person gäller att endast annan eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.



Org Nr: 702002-8200

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Org.nr: 702002-8200

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

avg



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Hamnvakten 8 och Hamnvakten 9 i Stockholm. Marken till fastigheterna upplåts med tomträtt. Föreningens tomträtsavtal löper ut under 2021-12-31 respektive 2021-06-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	221	22 123
Hysesrätter	3	52
Lokaler	10	1 844
Parkeringar och garageplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd 1983 värdeår 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Hammarby sopsugsamfällighetsförening. Föreningens andel är 10,31 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av fastighetsskötarexpeditionen

Under året har förvaltarexpeditionen renoverats med nya ytskikt och möbler. Renoveringen har inneburit en förbättrad arbetsmiljö för Bosse och ett trevligare välkomnande för alla besökare

Gångbryggor på vind är förstärkta

Belysning utbytt till Led armaturer i gemensamhetsutrymmen

SBA

OVK

Golvård entréer

Etnis 3 års plan för utemiljö fortgår

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Pågå	Byggnad	Dagvattenhantering
Pågå	Markyt	Etnis treårsplan
2020	Låssystem	Byte av låssystem
2020	Byggnad	Stampsplåning/stamfilmning
2020	Energi	Utökning solceller

me



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Belysning	Armaturer Led
2019	Byggnad	SBA åtgärder
2019	Låssystem	Uppdatering låssystem
2019	Gemensamma utrymmen	Reparation av gångbryggor vindar
2019	Lokaler	Renovering fastighetsexepedition
2019	Tak	Ombyggnad takavvattning
2019	Trapphus	Golvård
2016	Gemensamma utrymmen	Källarmålning
2016	Ventilationssystem	OVK
2014-2015	Värmesystem	Injustering värmesystem

Övriga väsentliga händelser

Hållbarhetspris

I april mottog föreningen HSB Stockholms hållbarhetspris. Brf Hamnkaptenen har under många år arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor vilket bland annat tagit sig uttryck i solceller för egen elproduktion, renovering av fönster samt aktiviteter och lokaler som bidrar till ökad gemenskap. Styrelsen har under året arbetat vidare i hållbarhetsandan och bland annat fattat beslut om utbyggnad av solcellsanläggningen och diskuterat en långsiktig plan för föreningens hållbarhetsarbete. Därtill har det i föreningens gemensamhetsutrymmen under året installerats LED belysning.

Styrelsen har via HSB kontinuerlig bevakning av tunnelbaneutbyggnaden.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman var 56 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Enocksson	Ledamot
David Samuelsson	Ordförande
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gunnar Bergman	Ledamot
Hans Hult	Ledamot
Olle Tillberg	Ledamot
Teresita Morales Aguilera	Ledamot
Tomas Isberg	Ledamot

Styrelsen har under 2019-05-21 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Lindgren-Regnstrand	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gabriel Wikström	Ordförande
Gunnar Valdemar Bergman	Ledamot
Hans Hulth	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Olle Tillberg	Ledamot
Teresita Morales Aguilera	Ledamot
Tomas Isberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Isberg, Hans Hult, Gunnar Bergman, Olle Tillberg och Teresita Morales Aguilera.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Hulth, Teresita Morales Aguilera, Olle Tillberg och Gabriel Wikström. Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Revisorer

Ann-Charlotte Klingberg Föreningsvald ordinarie
Hans Eriksson Föreningsvald suppleant
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Christina Lundholm, Eva Cederholm Cars och Christina Vestlund.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-01.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar känner sig trygga i sitt hem och sin boendemiljö.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 342 (341) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	671	671	671	671	672
Totala Intäkter kr/kvm	832	816	807	811	801
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	193	205	218	212	225
Belåning, kr/kvm	3 534	3 621	3 594	3 649	3 691
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	566	538	500	485	467
Energikostnader kr/kvm	131	150	146	139	130

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 994	19 595	19 390	19 472	19 239
Resultat efter finansiella poster	2 422	-40	-8 086	1 480	2 491
Soliditet	31%	29%	29%	33%	32%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		19 994 194
Rörelsekostnader	-	16 418 910
Finansiella poster	-	1 152 827
Årets resultat		2 422 457
Planerat underhåll	+	453 449
Avskrivningar	+	1 766 859
Årets sparande		4 642 765
Årets sparande per kvm total yta		193

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 354 492	0	6 487 583	7 956 000	-40 492
Reservering till fond 2019			2 168 000	-2 168 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-453 449	453 449	
Balanserad i ny räkning				-40 492	40 492
Årets resultat					2 422 457
Belopp vid årets slut	23 354 492	0	8 202 134	6 200 957	2 422 457

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 915 508
Årets resultat	2 422 457
Reservering till underhållsfond	-2 168 000
Ianspråktagande av underhållsfond	453 449
Summa till stämmans förfogande	8 623 415

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 623 415
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 994 194	19 594 560
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 039 924	-16 031 602
Övriga externa kostnader	Not 3	-284 813	-277 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-327 315	-348 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 766 859	-1 853 559
Summa rörelsekostnader		-16 418 910	-18 511 072
Rörelseresultat		3 575 284	1 083 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	57 266	94 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 210 092	-1 218 264
Summa finansiella poster		-1 152 827	-1 123 979
Årets resultat		2 422 457	-40 492

1119

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptinen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	118 861 233	120 628 092
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	148 951	0
		<u>119 010 184</u>	<u>120 628 092</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 957 740	2 195 040
		<u>1 958 240</u>	<u>2 195 540</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 968 424</u>	<u>122 823 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		76 491	8 742
Övriga fordringar	Not 12	2 655 256	2 775 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 549 964	2 116 613
		<u>4 281 710</u>	<u>4 900 587</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 15	8 818	3 180
Summa omsättningstillgångar		<u>7 790 528</u>	<u>6 403 767</u>
Summa tillgångar		<u>128 758 952</u>	<u>129 227 399</u>

M.M.

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Yttre underhållsfond		8 202 134	6 487 583
		<u>31 556 626</u>	<u>29 842 075</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 200 957	7 956 000
Årets resultat		2 422 457	-40 492
		<u>8 623 415</u>	<u>7 915 508</u>
Summa eget kapital		<u>40 180 041</u>	<u>37 757 583</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	82 801 838	84 881 642
		<u>82 801 838</u>	<u>84 881 642</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 079 804	2 092 304
Leverantörsskulder		670 217	1 246 862
Skatteskulder		52 287	89 570
Övriga skulder	Not 18	168 295	234 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 806 471	2 925 265
		<u>5 777 074</u>	<u>6 588 174</u>
Summa skulder		<u>88 578 912</u>	<u>91 469 816</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>128 758 952</u>	<u>129 227 399</u>

LMJ

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 422 457	-40 492
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 766 859	1 853 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 189 316	1 813 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	526 461	-353 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-798 600	-1 762 792
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 917 177	-302 886
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-148 951	-1 084 879
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	237 300	237 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	88 349	-847 579
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 092 304	657 696
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 092 304	657 696
Årets kassaflöde	1 913 222	-492 769
Likvida medel vid årets början	4 196 697	4 689 466
Likvida medel vid årets slut	6 109 919	4 196 696

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Waz



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 64 299 517 kr.

CMH

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 845 504	14 845 504
Årsavgifter el	672 812	619 277
Hyror	4 360 042	4 029 130
Övriga intäkter	135 036	121 790
Bruttoomsättning	20 013 394	19 615 701
Avgifts- och hyresbortfall	-19 200	-21 119
Hyresförluster	0	-22
	19 994 194	19 594 560
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 693 009	1 407 603
Reparationer	1 800 657	1 312 723
El	1 600 058	1 816 233
Uppvärmning	1 947 606	2 060 812
Vatten	409 581	402 561
Sophämtning	475 986	440 550
Fastighetsförsäkring	393 432	371 158
Kabel-TV och bredband	266 004	265 934
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	730 448	677 488
Förvaltningsarvoden	982 277	899 405
Tomträttsavgäld	3 239 900	3 239 900
Övriga driftkostnader	47 516	22 725
Planerat underhåll	453 449	3 114 510
	14 039 924	16 031 602
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	393	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	72 736	57 483
Administrationskostnader	120 354	80 811
Extern revision	19 375	19 613
Konsultkostnader	39 645	86 933
Medlemsavgifter	32 310	32 310
	284 813	277 150
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	212 850	236 001
Revisionsarvode	13 950	13 650
Övriga arvoden	34 875	31 626
Sociala avgifter	65 640	67 485
	327 315	348 762
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 195	1 161
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 697	1 827
Övriga ränteintäkter	46 372	91 295
	57 266	94 285
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 209 952	1 218 231
Övriga räntekostnader	140	33
	1 210 092	1 218 264

Kop

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 353 484	142 245 931
Årets investeringar	0	1 107 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 353 484	143 353 484
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 725 392	-20 871 833
Årets avskrivningar	-1 766 859	-1 853 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 492 251	-22 725 392
Utgående redovisat värde	118 861 233	120 628 092
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	281 000 000	330 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 200 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	482 000 000	343 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	25 000 000	16 000 000
Summa taxeringsvärde	805 200 000	710 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 909	180 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 909	180 909
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-180 909	-180 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 909	-180 909
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	22 675
Årets investeringar	148 951	1 084 879
Omklassificering till byggnad	0	-1 107 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 951	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	2 195 040	2 432 340
Årets investeringar	-237 300	-237 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 957 740	2 195 040
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	401	80 552
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 599 892	2 692 309
Placeringskonto HSB Stockholm	1 209	1 208
Övriga fordringar	53 754	1 163
	2 655 256	2 775 232

LME

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptinen i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	1 548 332	1 584 196				
	Upplupna intäkter	1 632	532 417				
		1 549 964	2 116 613				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	1 500 000				
		3 500 000	1 500 000				
Not 15	Kassa och bank						
	Nordea	8 818	3 180				
		8 818	3 180				
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea Hypotek	39788813224	0,80%	2020-01-22	19 895 000	937 500	
	Nordea Hypotek	39788814360	1,55%	2022-11-16	1 957 732	237 304	
	Nordea Hypotek	39788894879	0,47%	2020-04-23	2 750 000	0	
	Nordea Hypotek	39788936806	0,54%	2020-11-16	21 143 750	250 000	
	Nordea Hypotek	39788943497	0,57%	2020-12-21	18 006 410	400 000	
	Nordea Hypotek	39788952739	0,57%	2020-12-21	21 128 750	255 000	
					84 881 642	2 079 804	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					82 801 838	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					74 482 622	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					120 178 000	120 178 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 079 804	2 092 304				
		2 079 804	2 092 304				
Not 18	Övriga skulder						
	Depositioner	63 594	63 294				
	Momsskuld	104 701	170 879				
	Inre fond	0	0				
		168 295	234 173				
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader	55 383	102 246				
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 553 735	1 611 483				
	Övriga upplupna kostnader	1 197 353	1 211 536				
		2 806 471	2 925 265				
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

Lag



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

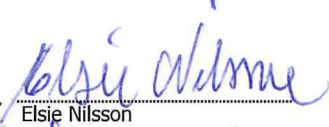
Noter

2019-12-31

2018-12-31

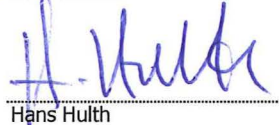
Stockholm, den 28/4-2020


Agneta Lindgren-Regnstrand


Elsie Nilsson


Gabriel Wikström


Gunnar Valdemar Bergman


Hans Hulth

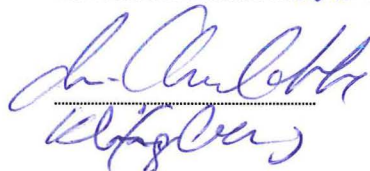

Lennart Bergman


Olle Tillberg


Teresita Morales Aguilera


Tomas Isberg

Vår revisionsberättelse har 2020-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

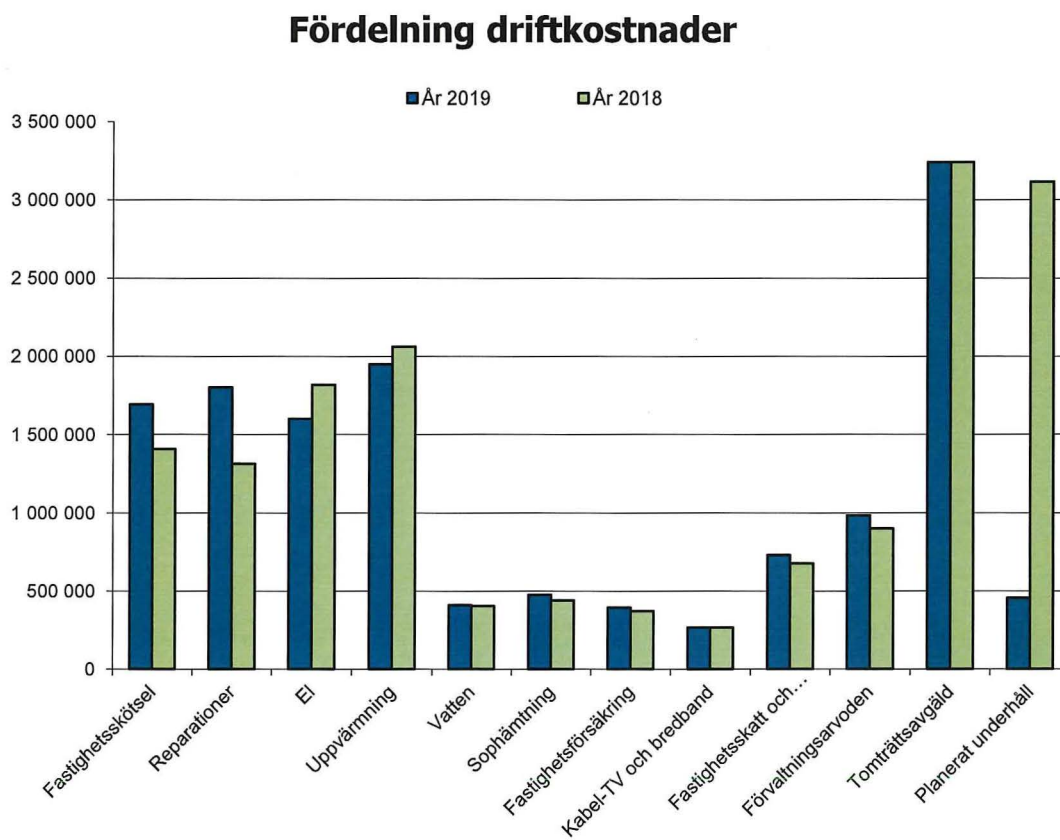
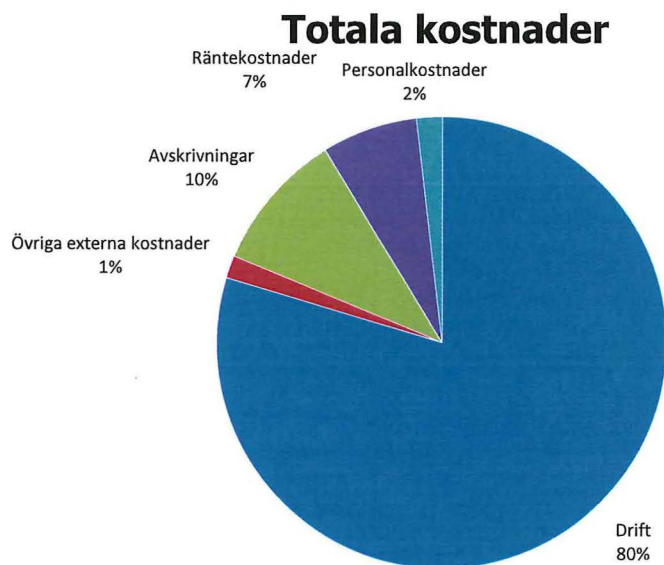


Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm, org.nr. 702002-8200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnkaptinen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/4 - 2020


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ann-Charlotte Klingberg
Av föreningen vald revisor

Fritidskommittén

I januari genomfördes traditionsenlig julgransplundring med efterföljande samvaro med varm choklad, kaffe och alla barn fick godispåsar. Som vanligt anordnade fritidskommittén vår- och höstdagar med fika och olika aktiviteter såsom loppis och plantering av vårlökar. På vårdagen rensade vi tillsammans med boende cykelförråden och gårdarna från överblivna cyklar.

I samband med årsstämman serverade fritidskommittén kaffe och bullar. Gårdsfesten hölls i augusti och fritidskommittén ordnade med bord, stolar, levande musik och efterrätt. Barnen fick lotter och Sigtuna dansskola ordnade dans för barn och vuxna. På julafton och nyårsafton ordnade fritidskommittén med marschaller på bägge gårdarna.

Fritidskommittén ansvarar även för att beställa container till vår- och höstdag samt till julhelgen.

Såväl fritidslokalerna som snickeriverkstan används flitigt av de boende numera.

Studieverksamhet

Konversationskursen i engelska fortsatte med möten varannan vecka.

Ekonomi

HSB anger i sina rekommendationer avseende denna typ av verksamhet, att respektive bostadsrättsförening ger ett årligt ekonomiskt stöd till verksamheten. År 2018 beslöt stämman om en fast summa på 12 000 kr som utbetalas årligen.

Stockholm, den 1 Mars



Christina Falkman



Eva Enhus

Ann-Kristin Jacobsson



Göran Lundholm



Bokslut 2019

HAMNKAPTENENS SENIORKLUBB

RESULTATRÄKNING	2018	2019
Intäkter		
Medlemsavgifter	6 000,00 kr	4 900 kr
Bidrag Brf. Hamnkaptene	12 000 kr	12 000 kr
Ränta		
Summa Intäkter	18 000,00 kr	16 900 kr
Utgifter		
Gåvor	65 kr	80 kr
Administration	289 kr	1 412 kr
Möteskostnader	13 363 kr	7 083 kr
Summa utgifter	13 717,00 kr	8 575 kr
Årets vinst/underskott	4 283,00 kr	8 325 kr
Balansräkning		
Tillgångar		
Kassa	1 323,00 kr	5 148 kr
Bank	14 050,00 kr	18 550 kr
Summa tillgångar	15 373,00 kr	23 698 kr
Skulder		
Balanserade vinstmedel	11 090,00 kr	15 373 kr
Årets resultat	4 283,00 kr	8 325 kr
Summa	15 373,00 kr	23 698 kr

Hamnkaptenens seniorklubb-HSK

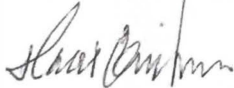
Revisionsberättelse Verksamhetsåret 2019

Undertecknade revisorer, som utsetts av medlemmarna i Hamnkaptenens Seniorklubb för att granska dess räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2019, lämnar härmed följande revisionsberättelse.

Vi har tagit del av protokoll och granskat föreningens räkenskaper. Inkomst- och utgiftsposterna är vederbörligen verifierade. Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisar vi till styrelsens redogörelse samt resultat- och balansräkning som finns där.

Vi föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Stockholm den 2020-03-11



Hans Eriksson

Revisor



Ann-Charlotte Klingberg

Revisorsuppleant

Valberedningens förslag 2020

Valberedningens förslag angående styrelse och andra förtroendeuppdrag till årsstämman i brf. Hamnkaptenen den 26 maj 2020.

Ordinarie styrelseledamöter, 2 år

David Samuelsson, VTT 36

Ordinarie styrelseledamöter, 1 år

Tomas Isberg, VTT 56, (omval)

Hans Hulth, VTT 30, (omval)

Gunnar Bergman, VTT 32 (omval)

Olle Tillberg, VTT 46 (omval)

Ett år återstår för följande ledamöter

Gabriel Wikström, VTT 30, ordförande

Agneta Lindgren Regnstrand, VTT 28

Lennart Bergman, VTT 28

Revisorer, 1 år

Ann-Charlotte Klingberg, VTT 34 (omval)

Stefan Helmersson, VTT 42 (nyval)

Fritidskommitté, 1 år

Bengt Anderson, VTT 38 (omval)

Juni Palmgren, VTT 30 (omval)

Göran Lundholm, VTT 38 (omval)

Sara Woldegiorgis, VTT 10 (omval)

Maria Ekman, VTT 36 (omval)

Ombud för HSB:s distriktsstämma, 1 år

Göran Eriksson, VTT 38 (omval)

Hans Hulth, VTT 30 (omval)

Stefan Helmersson, VTT 42 (omval)

David Samuelsson, VTT 36 (omval)

Ombud för sopsugsamfällighetens stämma, 1 år

Gunnar Bergman, VTT 32 (omval)

Vikarie till Gunnar Bergman utses av styrelsen

Valberedning, 1 år

Christina Lundholm, VTT 38 (omval)

Christina Vestlund, VTT 34 (omval)

Teresita Morales Aguilera, VTT 56 (nyval)

En kort presentation av nominerad kandidat

Jag heter David Samuelsson och har med min familj bott i 25 år på Vintertullstorget i vår BRF. Jag var ordförande i vår BRF under en fyraårsperiod fram till 2019. Nu är jag på flera sätt engagerad i HSB i Distriktsstyrelsen för innerstaden samt i Förvaltningsutskottet. Om jag blir vald till styrelseledamot ser jag som en viktig roll att fungera som länk mellan vår förening och övriga HSB. Jag kommer också med spänning att följa tunnelbanebygget framöver samt vara med och driva på i arbetet för ett än mer hållbart boende.

Förslag till ersättningar för styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

1. Arvode för föreningens ordförande: 1 prisbasbelopp.
2. Arvode till övriga styrelsen: 3,5 prisbasbelopp, som fördelas fritt efter styrelsebeslut.
3. Timarvode om 250 kr kan, efter beslut av styrelsen, utgå för speciella uppdrag utöver renodlad styrelseadministration (byggmöten, förhandlingar, besiktningar o dyl).

Beslut om utbetalning tas alltid upp på styrelsemöte och protokollförs.

4. Arvode till valberedningen: 0,25 prisbasbelopp att fördelas lika mellan 3 valberedare.
5. Arvode till 2 föreningsvalda revisorer: 0,3 prisbasbelopp att fördelas lika.
6. Arvode till övriga funktionärer sammanlagt 0,5 prisbasbelopp.

Ovan nämnda belopp är exklusive sociala avgifter. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kronor.

Motioner till BRF Hamnkaptens stämma 2020, med styrelsens svar.

1. Angående ett aktivt stöd för ”*Mobilisera i Tomträttsfrågan*”.

Den 28 januari 2020 deltog jag i ett protestmöte hos HSB. Mötet var en uppföljning från ett liknande möte, som ägde rum redan 2019. I år var initiativtagarna flera HSB föreningar - däribland brf Hamnkaptenen.

Jag var (som distriktsombud) den ende närvarande från vår brf! Nästa dag informerade jag därför Styrelsen (med e-post) om vad som framkommit vid mötet. Något svar har jag ännu ej fått.

Jag bifogade även den information som presenterats av andra brf. Speciellt intressant var redogörelsen från ordf i brf Hamnvakten. Han visade på ett mycket klarläggande sätt hur allvarligt en (aviserad) höjning av tomträttsavgälden kan komma att drabba flera föreningar. Att friköpa marken är nu orealistiskt. HSB uppmanar föreningar att överklaga oskäligen höjningar av avgälden.

Det är därför viktigt **att** brf Hamnkaptenen *aktivt* medverkar till att kommande avgäld blir så låg som möjligt.

Stockholm 2020-02-28

L.E. Göran Eriksson (Vtt 38; goran.eriksson00@outlook.com)

Styrelsens svar

Brf Hamnkaptenen kommer aktivt, i samarbete med HSB Stockholm och övriga intressenter, på alla tänkbara sätt arbeta för att den kommande tomträttsavgälden blir så låg som möjlig, både proaktivt och ad hoc.

Bland annat genom att:

- bearbeta politiker och tjänstemän i Stockholms Stad
- medverka till att lokal- och rikspress uppmärksammar fördyringen för de boende och då framför allt de äldre
- bevaka frågan i media

Styrelsen föreslår stämman att besluta

att motionen härmed är besvarad

2 Motion angående upprättande av en e-postlista

För att snabbt nå ut till medlemmarna i Hamnkaptenen föreslår jag dessutom att man upprättar en epostlista.

Stockholm den 28 feb 2020

Karin Bergman
Vtt 32

Styrelsens svar

Styrelsen har under många år tittat på de "kanaler", med vilka vi har kontakt med våra medlemmar, och funderat på hur vår kommunikationspolicy skall se ut. Man kan, utan att överdriva, säga att det är en fråga som ständigt är aktuell.

Idag har vi följande vägar (efter det att vår Facebook-grupp har lagts ned);

- Akut kommunikation sker normalt via brevlådan och lappar i portarna.
- Aktuell, men inte lika akut information, tar vi via Kanalen.
- Hemsidan fungerar som en bas/informationsbank att söka information på - samt något vi kan hänvisa till från övriga kanaler. Där kan vi t ex även lägga lite större och omfattande dokument & presentationer, givet att materialet tål att externa besökare (=icke medlemmar) kan titta på dem.

Den mest akuta händelse som föreningen haft den senast 5 årsperioden är nog att vi hade en läckande vattenledning under vintern 2018-2019.

Den information som då gick ut, sattes upp i portarna (med hänvisning till att ny information skulle kunna komma via hemsidan). Vår uppfattning var att detta fungerade utmärkt då, och medlemmarna snabbt blev uppdaterade på vad som gällde.

Att styrelsen skulle upprätta en epostlista, och använda denna för utskick innebär följande problemställningar;

- Det blir en administrativ börda att hålla den uppdaterad.
- Hur kan vi vara säkra på att vi verkligen har dagsfärska epost-adresser till alla medlemmar? (inte minst när det byts lägenheter då och då).
- Det finns ingen som kan kräva att ALLA medlemmar har en epost-adress. Skall de då inte få samma information som övriga?
- Hur kan vi vara säkra på att alla läser sin epost inom rimlig tid (och inte informationen inte drunknar i det digitala flödet – eller i användarens spam-filter)?

Styrelsen har uppfattningen att den gammelmodiga hanteringen med lappar i brevlådan & portar än idag, år 2020, är överlägsen all annan informationsförmedling **vad gäller vår bostadsrättsförening.**

Det som är speciellt för vår förening är ju att vi vet var alla fysiskt håller till och att de troligen passerar genom porten dagligen.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

att avslå motionen

3 Motion VACKRARE TRÄDGÅRDAR

Jag har ända sedan 2015 varit i kontakt med våra olika styrelser för att vi ska få vackrare gårdar genom att t ex få fler växter, byta ut/förnya blommor och buskar etc, men dessvärre utan resultat. Nedan citeras några önskemål som jag skrev i mitt mejl redan 2015-12-30:

- de fula Ölandstokarna som finns bredvid vår port nr 52 ska tas bort. De lökar som är planterade där syns nästan aldrig för de skyms av buskarna. Önskar mig andra och vackrare perenner, inga buskar!
- istället för den stora busken som nästan jämt hänger över cykelstället mellan portarna 52 och 50 borde det planteras något annat och mindre skrymmande. Gärna perenner även där. Klängväxter som inte tar plats, t ex klematis.
- i hörnet till höger om soprummet på B-gården borde det också finnas någon klängväxt eller liknande. Ser så tomt och trist ut där.
- rabatten som börjar vid port 54 och svänger ner vid cykelställen ska planteras om helt och hållet. Där behövs ett omtag och fler plantor som fyller upp. Den rabatten är sällsynt misskött!
- de buskar som växer runt vår lekplats på B-gården kunde ersättas av stenbeläggning och vackrare, mindre buskar/växter som inte gör det omöjligt att ta hand om skräp och bollar/leksaker som åker in under buskarna. Det ger bara ett ovårdat intryck just nu.

Jag har även under årens lopp pratat med personal från Etni och de håller med om att mer kunde göras för att det ska se bättre ut på gårdarna. Eftersom ändå inget hänt, så antar jag att Etni varken fått tillräckligt med pengar eller instruktioner om vad som kan göras.

Från styrelsen fick jag en gång en fråga om jag kunde tänka mig att vara med i en trädgårdsgrupp, vilket jag svarade ja på. Därefter har jag aldrig hört något tyvärr.

Vill nu ha svar på följande frågor:

1. Hur mycket pengar satsar vi på våra gårdar varje år när det gäller växter?
2. Har summan ökat sedan 2015? Om ja, med hur mycket i kronor respektive procent?
3. Vilka ”krav” har vi ställt när upphandling av trädgårdsskötseln gjorts?
4. Varför samarbetar vi inte med Brf Hamnvakten och anlitar samma trädgårdsföretag som dom? (Borde väl vara gynnsamt för såväl dom som oss.)

Jag yrkar att vi ska satsa mer pengar på våra gårdar och att vi tillsätter en trädgårdsgrupp som i samarbete med Etni eller annat företag omgående kan se till att gårdarna rustas upp så att de blir vackrare.

Stockholm den 17 februari 2020

Elisabeth Hägglund

Vtt 52

Styrelsens svar

Elisabeth Hägglund tar upp en fråga som vi alla på ett eller annat sätt berörs av – vår utomhusmiljö

Från och med 2016 har föreningen avtal med ETNI som ska ansvara för skötseln av vår utemiljö.

Upphandlingen av ETNI föregicks av en noggrann inventering av våra gårdar. Dåvarande styrelse ställde bland annat upp nedanstående kvalitetsmål för markskötseln.

Kvalitetsmål för entreprenaden

Föreningens kvalitetsmål för entreprenaden är att utveckla utemiljön utifrån styrelsens intentioner och så att den tas tillvara. Inom ramen för föreningens övergripande målsättningar förväntas E inom entreprenaden aktivt bedriva förbättringsarbete avseende såväl drift som underhåll.

Föreningens kvalitetsmål omfattar bland annat att:

- markskötseln ska utföras med hög kvalitet och med personligt engagemang
- drift och underhåll av utemiljön ska vara av hög klass, så att förvaltningsobjekten ger ett representativt och trevligt intryck för såväl boende som besökare
- förvaltningsobjektens tekniska status bibehålls eller förbättras och underhålls- och driftskostnaderna optimeras
- de boende upplever föreningens utemiljö som trygg och säker och att den bidrar till god trivsel

Ett av kvalitetsmålen är att gårdarna skal bibehållas och förbättras, dvs vi beslöt att inte göra en totalupprustning av gårdarna (som grannföreningen) utan istället skulle det eftersatta underhållet hanteras under flera år.

Långtidsplan för markskötsel

För att föreningen ska kunna använda ETNI:s kompetens till fullo begärde föreningen att de skulle upprätta ett program som visar hur vi bäst klarar av föreningens kvalitetsmål. ETNI upprättade en Långsiktsplan som styrelsen antagit. Planen fokuserar på:

SÄKERHET (åtgärda markplattor, lekutrustning, staket m.m),

FUNKTION – såsom markavvattning, avskiljande plank mellan marklägenheterna, föryngringsbeskränning av buskar, m.m.

EN VACKER OCH TILLTALANDE TRÄDGÅRDSMILJÖ, såsom utformning av rabatter och växtval.

(En reviderad version (1:3) av Långsiktsplanen finns upplagd på föreningens hemsida)

Föreningens uppföljning av ETNIs arbete

Vår förvaltare har kontinuerliga avstämningsmöten med ETNI och i regel är någon från styrelsen med. Med utgångspunkt från Långsiktsplanen görs prioriteringar av de förslag till åtgärder som ETNI själva föreslår och/eller som styrelsens representanter önskar.

Föreningen gör även kontroller i maj respektive september-oktober då övergripande synpunkter framförs till ETNI. Föreningen anlitar då en välkänd trädgårdsmästare som kontrollant.

Skötsel och kostnader

I skötselåtagandena ingår bl.a följande: Förutom vår- och höststädning, kontinuerlig tillsyn och städning, ogräsbekämpning, skötsel av perenner, klätterväxter, buskar och träd, formklippning av träden i allen, underhåll av gräsytor, tillsyn att planteringskärlen planteras om tre gånger per år m.m.

För skötseldelen av entreprenaden har föreningen betalt ca 200 000 kronor/ år för åren 2017-2019, vilket ska jämföras med 2015 då skötseln kostade ca 245 000 kr.

Upprustning och kostnader

Föreningen har upprustat delar av A-gården, byggt om pergolan på B-gården, rustat upp sittbänkar, bytt ut skärmarna mellan marklägenheterna, rustat upp uteplatsen vid tvättstugan gård A, underhålls-beskurit träden, lagt om delar av platt-beläggningen för att minimera risken att snubbla, föryngrings-beskurit buskar m.m.

Under 2016-2019 har föreningen lagt ner drygt 1,4 miljoner kronor på markunderhåll (under 2016 nära 400 000 kronor och 2017-2019 340 000 kronor/år). Som jämförelse avsattes 2015 ca 18 000 kronor för markunderhåll.

Framtiden

Nu då markavvattningsprojektet (ett projekt med egen budget) är avslutat har de tunga delarna av Långtidsplanen åtgärdats. Återstår lekplatsen på gård B, som borde ses över avseende funktion.

Styrelsen tycker liksom Elisabeth Hägglund att EN VACKER OCH TILLTALANDE TRÄDGÅRSMILJÖ är viktig. ETNI har presenterat ett antal förslag inför framtiden som är intressanta. Det har även kommit in förslag från medlemmar, som att sträva till att gynna den biologiska mångfalden i syfte att rädda bina och andra insekter. Styrelsen uppskattar medlemmarnas engagemang och vill gärna formalisera detta genom en trädgårdsgrupp.

Styrelsen föreslår stämman

att besluta om att avslå motionen

att besluta om att styrelsen får i uppdrag att bjuda in medlemmar till en trädgårdsgrupp med uppdrag att stötta styrelsen i dess arbete med gårdarna.

4 Motion angående föreningens fortsatta miljöarbete

Bostadsrättsföreningen Hamnkaptenen har under många år arbetat aktivt med sitt miljötänk, bland annat var man tidig med kompostering och användandet av solceller.

Ett steg i rätt riktning är att sluta använda papper och enbart gå ut digitalt för medlemsinformation. Jag föreslår därför att den tryckta versionen av Kanalen upphör och informationen i fortsättningen distribueras via Hamnkaptenens hemsida.

Stockholm den 28 feb 2020

Karin Bergman

Vtt 32

Styrelsens svar

Kanalen är ett av styrelsens viktigast forum för att delge medlemmarna information om sådant som vi bedömer att alla i föreningen behöver känna till. Innehållet är med avsikt ganska kort och

kärnfullt.

I det mediala brus som råder idag gäller det att synas ("sticka ut") och förhoppningsvis fånga ett intresse som räcker för att komma igenom de 4-8 sidor som Kanalen idag oftast omfattar. Av detta skäl har vi medvetet sett till att den trycks i färg och med en hyfsad papperskvalitet.

Kanalen publiceras även såklart på hemsidan samtidigt som den delas ut i brevlådan.

Att dela ut information i brevlådan kan synas lite ålderdomligt, men vi tror ändå att det fortfarande är rätt metod för att vara säkra att nå ut till alla medlemmar på kort tid.

Det är ju faktiskt inget tvång att använda internet för att bo i vår förening, och skulle alla vara hänvisade till hemsidan så blir en del medlemmar utan informationen.

Skulle vi trots allt välja att dra in pappersversionen så är vår övertygelse att väldigt få skulle ta del av innehållet. Hur skall man t ex säkra att medlemmarna får kännedom om att det finns ny ett nytt nummer av Kanalen på hemsidan att läsa?

Vad gäller "hållbarhetsaspekten" tycker vi nog ändå att nivån på upplagan och frekvensen rimligen inte utgör något problem. Dessutom är papper en fantastisk produkt som är 100% återvinnings- och förnybar. (Vad alla kanske inte känner till är att den tillgängliga arealen skog i Sverige **ökar** varje år!)

Styrelsen föreslår stämman att besluta

att avslå motionen

5 Motion angående avsaknad av trappsteg från tvättstugan på A-gården ut till uteplatsen.

Det är väldigt trevligt att kunna gå ut på uteplatsen när man är i tvättstugan. Dessvärre är höjdskillnaden mellan tvättstugan och marken alldeles för stor. Det skulle behövas någon form av trappsteg ut till uteplatsen.

Jag föreslår

att styrelsen ordnar ett trappsteg till uteplatsen.

Stockholm den 19 februari 2020

Ingalill Jämtin Vintertullstorget 26

Styrelsens svar

Styrelsen har tagit till sig frågan och sett till att plattor lagts ut så att steget mellan tvättstugan och markplanet är mindre och det därigenom är lättare att nå uteplatsen från tvättstugan.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att anse motionen besvarad.

6 Motion angående installation av innerdörr till tvättstugan.

Eftersom tvätt under de senaste åren vid ett flertal tillfällen försvunnit från tvättstugan på A-gården, nu senast för ett par veckor sedan, borde det finnas en dörr mellan ytterdörren och ingången till själva tvättstugan. Denna dörr skall förses med en egen kod/nyckel.

Väldigt många personer som inte hör till föreningen har sedan flera år tillbaka haft tillgång till koden gällande ytterdörren för att kunna använda toaletten. Detta är naturligtvis en nödvändighet. Däremot att obehöriga har tillträde till själva tvättstugan är inte bra. Vill påpeka att jag inte har för avsikt att utpeka någon särskild grupp som ansvarig för försvunnen tvätt men om man kan minska antalet som har behörighet att vistas i tvättstugan är det ju bra. Det har tidigare funnits en dörr in till tvättstugan, gångjärn mm finns kvar.

Jag föreslår

att styrelsen installerar en dörr med en egen kod/nyckel mellan ytterdörren och tvättstugan.

Stockholm den 19 februari 2020

Ingalill Jämtin Vintertullstorget 26

Styrelsens svar

Styrelsens har inte fått några signaler om att stöld av tvätt skulle ha varit frekvent förekommande i vår förening, men det är naturligtvis förfärligt om sådant överhuvudtaget sker.

Vad gäller tvättstugorna utreder fn styrelsen möjligheterna till att gå över till ett digitalt bokningssystem. Syftet är bl a att se till att våra tvättstugor utnyttjas mer effektivt.

Utredningsarbetet är fortfarande i uppstartskedet, men vi vet att ett sådant system ofta är kopplat till att det finns ett "sluss-utrymme" i tvättstugan med bokningstavla mm, och att vidare passage enbart medges för den som bokat stugan.

Styrelsens uppfattning är därför att vi vill avvakta med den åtgärd som motionären föreslår, och se om en ökad säkerhet kan skapas i samband med införandet av elektroniskt bokningssystem. Det finns annars en risk för att vi måste göra om lösningen, om vi bygger upp nya innerdörrar redan nu.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

att avslå motionen med hänvisning till det som anges ovan

7 Motion gällande att upphäva förbud mot grillning med elgrill på balkong och uteplats.

I dagsläget är det förbud mot all sorts grillning på balkong eller uteplats på grund av brandsäkerhetsskäl samt eventuellt grillos som kan skapa obehag för andra boenden. Jag vill att stämman ser över detta beslut baserat på dessa argument och tillåter användandet av elgrill på balkong/uteplats.

De två ovannämnda argument som används beträffar grillning med kol- och gasolgrill. Många föreningar tillåter inte grillning alls på grund av matos och brandrisk. Andra föreningar tillåter enbart det tredje alternativet, nämligen elgrillen.

Med kolgrill och gasolgrill är det svårare att kontrollera både värme och rök samt innebär hög brandrisk då dessa drivs med öppen eld.

Elgrillen är ett alternativ där man använder sig av värme istället för eld för att tillaga maten, vilket också betyder att du helt och hållet har kontroll över värmejusteringen då denna är kopplad till ditt eluttag på balkongen/uteplatsen. För att likna denna med något så fungerar det som ett väffeljärn.

Elgrillar är även framtagna för att kunna användas för inomhusbruk, vilket också tyder på att elgrillen inte osar eller ryker mer än vid användandet av vanliga stekpannor och därav inte tillräckligt mycket för att skapa obehag för grannar. Brandkåren rekommenderar enbart elgrill.

Rökning på balkong finns det inget generellt förbud mot och en förening kan inte förbjuda någon att röka på sin balkong eller uteplats, men alla uppskattar inte denna rök som sprider obehag genom att sprida sig raskt till närliggande balkonger/grannar.

Därför yrkar jag att stämman beslutar att styrelsen skall tillåta elgrill på balkong och uteplats på samma premisser liknande som för rökning på balkong/uteplats. Alltså att få grilla med elgrill på balkong med visad hänsyn till närmaste grannar.

Styrelsens svar

Enligt nuvarande regler är inte tillåtet att grilla på balkonger och på uteplatser både av brandsäkerhetsskäl och på grund av att grilloset kan skapa obehag för andra boende.

Enligt ett antal olika konsumenttester bl a av Hem & Hyra och Göteborgs Posten framgår att det osar ”i stort sett inte alls” vid grillning med **elgrill**. Vilket leder till att elgrill inte bör omfattas av nuvarande regler inom vår förening.

Styrelsen föreslår därför stämman att besluta **att** anta motionen

8 Motion gällande Fot till en stor julgran till B-gården

Under två jular har det nu bara satts upp en liten julgran på B-gården. Vi har förstått att detta kanske beror på att foten på B-gården är skadad och inte håller för en större gran. Vi tycker att en liten gran ser lite beklämmande ut.

Vi tycker att det är så fint med en upplyst julgran på gården i vintermörkret. Därför anser vi att föreningen bör genomföra de åtgärder som behövs för att sätta upp en stor gran.

Yrkanden

5. Att styrelsen låter utreda vad som idag saknas för att sätta upp en stor julgran på B-gården och därefter åtgärda detta i god tid till julen 2020.
6. Att stora julgranar (ungefär de storlekar som sattes upp på bägge gårdarna innan det nuvarande problemet på B-gården upptäcktes) sätts upp på bägge gårdarna inför julen 2020.

Göran Liden

Anneli Pehrsson VTT 36

Birgitta Björk VTT 32

Mats Björk VTT 32

Styrelsen svar

- Styrelsen har tagit till sig frågan och julgransfundamentet på B-gården är numera reparerad.
- I de markskötselavtalet som finns mellan ETNI och föreningen så ingår det bl.a att ETNI till första advent placera ut och beklä två stycken julgranar (*Picea abies*) av längden 8 meter.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

att anse motionen besvarad.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor