



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm





HSB – där möjligheterna bor

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnkaptenen kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma. **Datum: 2025-05-21, kl 19:00, avprickning från kl 18:30.**

Plats: Katarina Södra skola, matsalen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB samt övriga funktionärer
25. Av styrelsen till föreningsstämma hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - 25.1 Motioner om återvinning av textilavfall
 - 25.2 Motion om rättvis fördelning och betalning av källarförråd
 - 25.3 Motion om krisgrupp för beredskap
 - 25.4 Motion om skydd mot vattenskador orsakade av kraftiga skyfall
 - 25.5 Styrelsens förslag gällande förbättrat skalskydd
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!



HSB – där möjligheterna bor

Ur föreningens stadgar om § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Motioner om återvinning av textilavfall

Motion 25.1A återvinningskärl för textilavfall

Då det enligt 1 januari 2025 är förbjudet att slänga textil i vanliga soporna önskar vi ett återvinningskärl för textilavfall (kläder av textil, hemtextil, inredningstextil, väskor av textil och accessoarer av textil). Från 2025 ska textilavfall samlas in separat

Yrkande:

Att ett återvinningskärl för textilavfall införskaffas. Kan det vara möjligt att få det i avfallsrummet för pappersåtervinningen då det ofta är fullt i avfallsrummet för övrigt avfall?

Stockholm, den 4 februari 2025

Jenny Rosenblad

Motion 25.1B angående hantering av textilavfall

Från och med 1 januari 2025 skall textilavfall sorteras ut från annat avfall och samlas in separat.

För att efterleva EU-lagen och underlätta detta hemställer jag

att Hamnkaptenens återvinningsrum utrustas med behållare för "textil", samt nödvändig information.

Stockholm 2025-02-28

L.E. Göran Eriksson Vtt 38

Motionssvar 25.1A & B om återvinning av textilavfall

Jenny Rosenblad och L.E. Göran Eriksson har inkommit med varsin motion med förslag om att vi bör skaffa återvinningskärl för textilavfall i återvinningsrummet.

Regeringen har beslutat om separat insamling av textilavfall från och med 1 januari 2025. Bakgrunden är ett direktiv från EU om att textilavfall ska sorteras ut från hushållsavfallet. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa en mer cirkulär hantering av textilavfallet, det vill säga att samla in, sortera och tillgängliggöra materialet på marknaden för återanvändning och materialåtervinning.

Det är kommunen som har ansvar för att samla in textilavfall från hushåll. Vad gäller förpackningar finns ett producentansvar men något sådant system finns ännu inte vad gäller textilavfall.

Styrelsen delar strävan efter en mer cirkulär användning av textilavfall. Textilier som kan återanvändas bör lämnas in till någon av de många second hand-verksamheter som har insamling i vår närhet på Södermalm men även textilavfall bör sorteras ut från övrigt hushållsavfall.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) har ansvar för att samla in textilavfall i Stockholm. De erbjuder insamling av textilavfall på två sätt. Primärt hänvisas boende att åka till en återvinningscentral med avfallet vilket kan vara svårt för den som saknar egen bil.

Alternativt lämnas textilavfallet till Returrundan som är en lastbil som stannar på platser i Stockholm och tar emot privatpersoners återbruk och annat avfall. Returrundan har sitt närmaste stopp på Bohusgatan 28, vid Skanstullshallen dit den kommer tre gånger per termin.

Styrelsen delar motionärernas inställning att det vore mycket bättre om vi kunde ordna insamling av textilavfall i vår egen fastighet som sedan hämtas upp. Styrelsen har därför genom förvaltaren haft kontakt med Ragn-Sells och Stockholm vatten och avfall i olika omgångar för att undersöka hur vi kan ordna detta och vilka kostnader det medför. Dessvärre svarar såväl Stockholm vatten och avfall som Ragn-Sells att de nu inte kan erbjuda insamling av vårt textilavfall. Vi har även tagit kontakt med Human bridge som är en ideell organisation som driver en omfattande insamling av textilier för att se om de kan hämta hos oss men inte fått respons.

Styrelsen tvingas därför konstatera att det för närvarande inte är möjligt för oss att ordna insamling av textilavfall i vår BRF. I media har det varit en omfattande rapportering om att många kommuner och andra aktörer var illa förberedda när den nya lagstiftningen trädde i kraft vid årsskiftet. De saknade rutiner och resurser för att samla in och hantera den stora mängd textilavfall som skapas i vårt samhälle.

Styrelsen hoppas att offentliga, privata och ideella organisationer nu snabbt utvecklar sitt arbete med att samla in textilavfall så att vi kan ordna insamling i vår fastighet. När det blir möjligt för oss att ordna insamling av textilavfall i vår fastighet är det styrelsens ambition att göra det.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

att anse motionerna besvarade

Motion 25.2 rättvis fördelning och betalning av källarförråd

Bakgrund till motionen

Jag har inte kunnat få fram vilka principer som gäller för källarförrådsfördelning, varken nuvarande principer eller ursprungliga principerna, trots flera kontaktförsök. Jag har inte heller kunnat få fram information om hur avgiften beräknas för källarförråden. Jag vet inte ens om det är en separat avgift.

Det kan konstateras att idag är fördelningen inte baserat på lägenhetsyta, så att en mindre lägenhet kan ha ett större förråd (dessutom med bättre möjligheter nyttjandegrad). Det framstår inte som en rättvis fördelning av källarförråd. Vid en rundvandring bland källarförråden kan det konstateras att en del inte nyttjar sitt förråd till fullo medan andra har väldigt lite plats över.

Syfte till motionen

Syftet är att få till en mer rättvis fördelning och tydliga principer för vad som gäller för förrådsfördelning inom föreningen. OM det anses alldeles för komplicerat att byta förråd är då förslaget att det åtminstone ska vara en rättvis fördelning för betalning av förråden. Så att en innehavare av ett stort förråd får betala betydligt mer än en innehavare av ett mindre förråd. Man kan exempelvis utgå ifrån branschpraxis för förråd/magasiner typ Shurgard och likande.

Tanken ska vara att ju större (och bättre förråd) ju mer ska innehavaren betala för förrådet. Med bättre gäller alltså hur man kan nyttja förrådet, en del förråd har bättre eller sämre möjlighet till nyttjande beroende på hur det ser ut i själva förrådet. Sannolikt blir det ju mer rörlighet bland förråden om det finns en prislapp kopplat till dem.

En inventering över förråden bör alltså göras innan avgift sätts.

Yrkande:

Att vi har tydliga skrivna principer för källarförrådsfördelning.

Att vi inför en rättvis fördelning av källarförråd som är grundat på lägenhetsstorlek. Ju större bostadsyta ju större förråd.

Att vi inför en avgift på källarförråden som är baserat på förrådsytan.

Stockholm, den 4 februari 2025

Jenny Rosenblad

Styrelsens svar på motion 25.2 om rättvis fördelning och betalning av källarförråd

I en lägenhetsaffär har köparen undersökningsplikt att ta reda på om ett källarförråd ingår, var det ligger och hur stort det är.

Köper du en lägenhet i Brf Hamnkaptenen så ingår det ett källarförråd. Våra förråd är uppmärkta med lägenhetsnummer, så man lätt kan se vilket förråd som hör till respektive lägenhet.

Kopplingen mellan lägenhet och källarförråd fastställdes när husens byggdes och har gällt sedan dess. Kostnaden för att använda sitt källarförråd har i alla tider även ingått i månadsavgiften.

Eftersom alla boende i föreningen har flyttat in i sina lägenheter med beaktande av vilka källarförråd som därtill hör, är det att betrakta som orimligt att i efterhand gå in och försöka ändra på detta.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 25.3 om krisgrupp för beredskap

I broschyren "Om krisen eller kriget kommer" får vi upplysningar om hur vi ska förbereda oss inför ett sådant läge. I första hand ansvarar var och en själv för att vidta åtgärder och se över sin utrustning.

Emellertid kan det finnas områden där vi kan vinna på att samarbeta med andra. Det kan vara frågor som rör säkerhet, kostnader (billigare om alla hushåll inte behöver skaffa samma utrustning), skrymmande utrustning (krav på förvaringsutrymme) mm.

Finns det i vår bostadsrättsförening möjligheter till samarbete kring vissa basbehov? Har t ex medlemmarna i vår förening tydlig information om var det finns skyddsrum? Kan dessa tas i bruk omedelbart eller efter en snabb tömning? Finns det skyltar som visar vägen?

Finns det i skyddsrummen utrustning för följande basbehov:

- Möjlighet att få värme och ljus i skyddsrummen/huset i övrigt
- Radio (batteridrivna, solceller, vev). Möjlighet att ladda mobiler
- En viss mängd filter, liggunderlag, sovsäckar
- Toalettlösningar
- Basförråd av mediciner och hygienprodukter
- Möjligheter att tillreda/värma mat. Behövs t ex stormkök som alla kanske inte har möjlighet att uppehålla hemma?
- Mat och vatten (Alla svarar naturligtvis i huvudsak för sina matlager, men kanske lite hållbar "nödproviant" kan vara bra).
- Skrymmande utrustning som tål att lagras en längre tid: sopsäckar, toalettpapper, vattendunkar, tändstickor, ficklampor.

Förslag:

Att styrelsen tillsätter en krisgrupp med tre-fyra medlemmar, gärna med olika kompetenser, som ser över möjligheterna till rationellt samarbete inom föreningen inom ovanstående områden och som 1) lämnar rapport härom till styrelsen 2) gör upp en budget för eventuella förslag.

Stockholm 2025-01-17

Inger Jägerhorn (Vtt 40)

Motionssvar 25.3 krisgrupp för beredskap

- "Om krisen eller kriget kommer"

Styrelsen tackar för motionen som tar upp en mycket angelägen fråga. Mycket av det som motionen tar upp behandlas på MSB's hemsida ([msb.se](https://www.msb.se)).

Motionen föreslår att styrelsen skall tillsätta en krisgrupp som ser över möjligheten till rationellt samarbete inom föreningen i denna fråga. En annan fråga är om det finns skyddsrum i föreningen.

Vad gäller skyddsrummen: Det finns fyra i föreningen (VTT 12, 16, 42 och 44 med ingång från gårdsplan mitt emellan trapphusen; ingången öppnas när befolkningen uppmanas uppsöka skyddsrum). De är dimensionerade för sammanlagt 554 personer. Då man skall söka skyddsrum sker det på den plats som man befinner sig och andra än boende kan därför behöva inrymmas, på samma sätt som boende kan söka sig till skyddsrum på annan plats där de råkar befinna sig vid tidpunkten, <https://www.msb.se/skyddsrum>.

MSB ordnade tillsyn av föreningens skyddsrum senast 28/2 2022 (med anledning av krigsutbrottet i Ukraina), utan anmärkning.

Skyddsrum ska ge skydd åt befolkningen i krig. Det är vid höjd beredskap som skyddsrummen ska ställas i ordning och det är regeringen som beslutar om höjd beredskap.

Situationer som kan uppstå i anslutning till krigshot kan innebära att el, rinnande vatten och värme samt digital infrastruktur, upphör att fungera. Myndigheterna vill därför att alla hushåll skall ha beredskap för att klara sig utan el, vatten, livsmedel och radio/internet, värme samt betalningssystem minst en vecka. Dvs långtidshållbar mat, vatten, kokmöjlighet, kontanta medel, och medel för personlig hygien, extra filter etc.

Om det dessutom utgår order att söka upp skyddsrum skall man vara beredd att klara sig minst 3 dygn. Elavbrott och brist på värme kan uppstå, och tillagning av varm mat är inte möjlig (ej öppen eld), också på grund av att ventilationen kan behöva stängas av (strålning, gas, rökgaser).

I föreningen finns i huvudsak de källarförråd som är byggda som skyddsrum (med nödutgång, särskild ventilation mv.). När det gäller att ställa i ordning skyddsrummen har vi enligt MSB 48 timmar på oss. Vi har tänkt att boende ges ett dygn att tömma sina förråd och sedan ser föreningen till att tömma det som återstår och göra skyddsrummen klara för användning.

Vad gäller behov av vatten, mat och övrig utrustning (nödradio, spritkök etc) åvilar det varje hushåll att se till att man klarar sig en vecka och följer rekommendationen från MSB.

Om det blir aktuellt att dessutom söka sig till skyddsrum, finns en lista på MSBs hemsida (ficklampa, vatten (i flaska), mat som tål rumstemperatur och som inte behöver tillagas, hygienartiklar, toalettpapper, mediciner, första hjälpen-väska, varma kläder, sittunderlag, värdehandlingar (Id-kort/körkort, kontanter, kontokort), nycklar, mobiltelefon + laddare eller powerbank).

Styrelsen förespråkar avslag på motionen med följande motivering: Det är viktigt att det inte råder någon tvekan om att alla hushåll ansvarar för sin krisberedskap, eftersom det

annars kan uppstå onödig brist. Det är självklart att alla måste hjälpas åt i krislägen, och styrelsen välkomnar initiativ bland de boende för att höja motivation, beredskap och medvetande kring dessa frågor. Som tänkbar organisationsform kan man peka på "grannsamverkan mot brott".

Medborgare med särskilda behov skall få stöd och hjälp genom MSB, men i en krissituation kommer behovet alltid att vara mycket större än resurserna och därför är det viktigt att alla gör sin del.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 25.4 om skydd mot vattenskador orsakade av kraftiga skyfall

1. Bakgrund och behov

Vi kan konstatera att klimatförändringarna ökar risken för intensiva skyfall och att det är viktigt att föreningen vidtar åtgärder för att skydda fastigheten och medlemmarnas egendom.

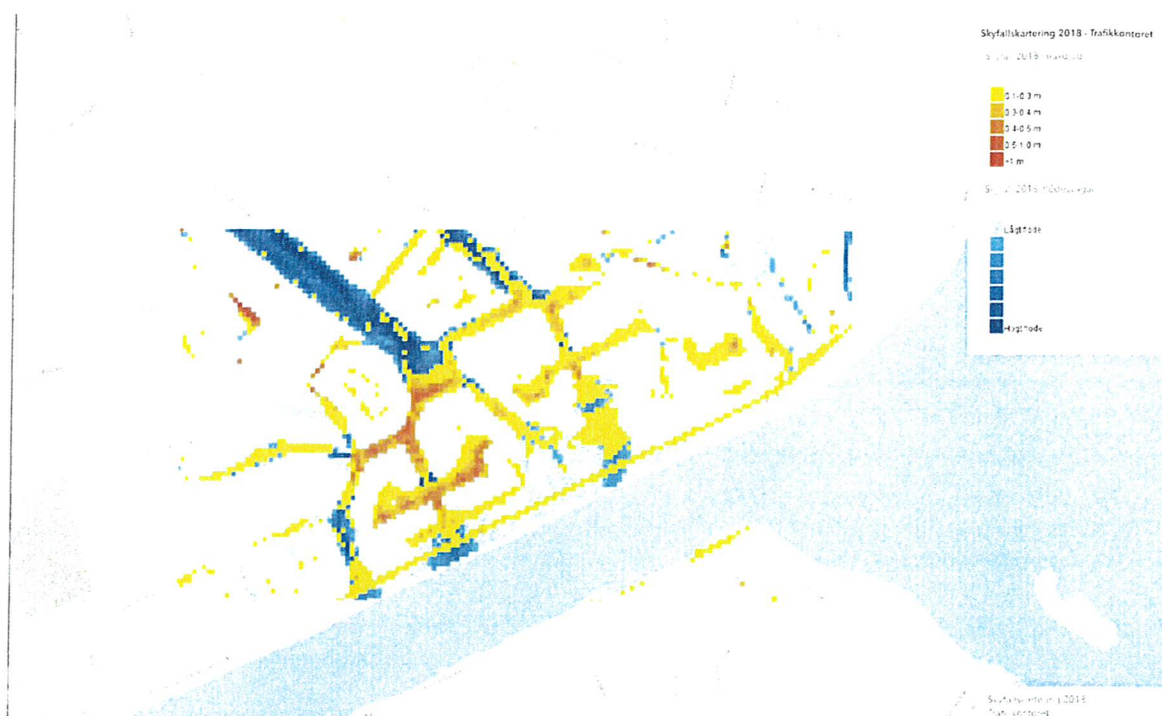
Frågan har även uppmärksammats i media nyligen.

Vårt kvarter ligger så beläget i östra Södermalms topografi att skyfallsvatten kommer rinna utmed Katarina bangata, passera över Vinterullstorget genom portiker och riskerar att rinna in i de lägst belägna trapphusen och lägenheterna. Se illustrationer nedan.

Vid ett kraftigt skyfall kommer alla dagvattenledningar och brunnar att bli fulla och systemet blir helt mättat och en översvämning blir resultatet. Vatten kommer också för gården från våra tak och hårdgjorda ytor.



Källa: Scalgo (digitalt geografiskt kartverktyg). Skyfallsvatten kommer att rinna in på gården via portikerna och ansamlas i de sydöstra delarna. Gård B är grönmärkerad då den gården är markerad i verktyget.



Källa: Trafikkontorets skyfallskartering 2018. Bilden visar att ca 1 meter vatten kan ansamlas mot de sydöstra fasaderna på Hamnkaptensens gårdar, A och B.

2. Kompletterande frågeställning

Vår förening har tomträtt, dvs vi hyr mark av Stockholm stad. Vilken skyldighet har Stockholm stad att skydda Brf Hamnkaptenen vid skyfall?

3. Åtgärder vid skyfall: Vi ser att följande åtgärder blir nödvändiga att vidta.

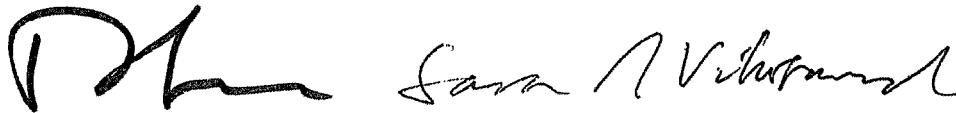
- **Nödlägesplan:** Bostadsrättsföreningen ska ha en tydlig nödlägesplan för hur föreningen ska agera vid skyfall. Detta kan inkludera att ha pumpar och sandsäckar tillgängliga.
- **Information till medlemmarna:** Information medlemmarna om hur de kan skydda sina lägenheter och sin egendom vid skyfall.
- **Försäkring:** Utredda hur föreningens försäkringsskydd ser ut? Täcks skador orsakade av skyfall?

4. Förslag till beslut:

- a. "Att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att genomföra en riskanalys av fastigheten med avseende på skyfall."
- b. "Att stämman beslutar att styrelsen ska ta in offerter på de föreslagna åtgärderna och presentera en kostnadsberäkning på nästa stämma."

Stockholm 2025-02-26

Vänligen,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, cursive 'P' followed by a horizontal line. The second signature on the right is a more legible cursive script that appears to read 'Sara A Vikstrand'.

Per Axelsson Vikstrand och Sara Axelsson Vikstrand
Vintertullstorget 32

Svar på motion 25.4 rörande skydd mot vattenskador orsakade av skyfall

Klimatförändringarna och skyfall kopplade till dessa är en viktig fråga att följa för alla fastighetsägare. Efter de omfattande skyfallen i Gävle 2021 inkom en fråga till styrelsen under hösten 2021 rörande fastigheternas utsatthet och beredskap vid skyfall. Styrelsen gjorde en del egna studier, genom att filma vid kraftigt regn och studera vilka som var de känsliga punkterna i våra fastigheter. Vi studerade skyfallskartor och tog också kontakt med skyfallsexpert på Stockholm vatten och hade en ordentlig genomgång av översvämningsskador för fastigheten. Förslag diskuterades också om inköp om skyddsutrustning mot skyfall.

Skyfallsexperten informerade oss om att dagvattenledningarna från Katarina Bangata och Vintertullstorget har en mycket god kapacitet och leder dagvattnet mot kanalen. Topografin, närheten till kanalen och gårdarnas utformning gör att vi har en gynnsam situation. Vattnet transporterar sig snabbt mot kanalen. Ett extremregn som det i Gävle skulle säkerligen medföra olägenheter och husen närmas kanalen är de som löper störst risk att utsättas. Experten informerade vidare om att det är en stor fördel att källare inte är placerade i dessa huskroppar. Vid ett skyfall kommer det att vara av stor vikt att hålla portarna stängda för att inte få in vattnet i trapphusen. Styrelsen bedömde efter detta samtal att det inte var motiverat att lägga kostnader på upphandling av en riskanalys.

Styrelsen resonerade också kring inköp av skyfallsskydd och konstaterade att risken för översvämningsskador i nuläget inte är så stor att det motiverar inköp av skydd. Vi konstaterade vidare att ett extremväder kan inträffa när som helst, nu om 100 eller 1000 år och det krävs att utrustning förvaras, underhålls och att ansvarig finns, som är på plats just när regnet inträffar.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

att motionen avslås.

Styrelsens förslag 25.5 gällande inbrottssäkerhet och fastighetsboxar.

Vid årsstämman 2024 fick styrelsen uppdraget att utreda rubricerade fråga och återkommer nu i ärendet. Styrelsen har gjort en genomlysning av tillgängliga åtgärder där även låsfirmor, polis och Grannsamverkan mot brott har konsulterats.

Det kan noteras att frågan inte har en enkel lösning. Det finns inga åtgärder som eliminerar inbrott helt, utan det handlar om att göra livet svårare för en inbrottstjuv så att hen helst låter bli att försöka.

När styrelsen tittat på åtgärder har vi också försökt bedöma kostnad och bekvämlighet i relation till verkningsgrad. Vi vill naturligtvis undvika att göra kostsamma, komplicerade insatser med tveksam effekt på säkerheten.

Här återges, mycket kortfattat, de åtgärder vi tittat närmare på med kommentarer:

Portkoder

På årsstämman 2024 var frågan portkodernas vara eller inte vara uppe för omröstning. Beslutet då blev att medlemmarna ville behålla portkoderna, varför styrelsen inte väcker frågan igen. Däremot ser vi behovet av att byta portkoderna lite oftare framgent, förslagsvis 2 gånger per år.

Installation av fastighetsboxar i portarna

Styrelsen har tagit in offerter som pekar på att detta innebär en kostnad på ca 200 000 kr (inkl moms). Det skulle därefter vara möjligt för varje medlem att själv byta ut sin lägenhetsdörr till en utan brevinkast. Lägenhetsdörren ägs av den boende och inte av föreningen.

Styrelsen anser att det går att uppnå likvärdig säkerhetsnivå utan postboxar i porten, om varje lägenhetsdörr förses med s k säkerhetsbrevlåda (t ex "Postgate") kombinerat med en godkänd kåpa över låsvredet på insidan av dörren.

Postboxar i portarna har även nackdelar. Att ta sig ned i portentrén för att hämta post kan upplevas som negativt för rörelsehindrade, och dessutom kan de vara ett hjälpmedel för brottslighet. Som exempel indikerar en fylld postlåda att någon är bortrest, och postboxarna är lättare att "vittja" ostört i en port.

Byte av låscylindrar

Låscylindrarna i våra lägenhetsdörrar kan i många fall vara de original som sattes in när husen byggdes på 1980-talet.

Flera låsfirmor, bl a en låssmed som nyligen höll föredrag hos Grannsamverkan, har indikerat att det finns nya, moderna versioner av cylinder- och tillhållarlås som är svårare att bryta upp. Att byta låscylinder är en attraktiv åtgärd på så sätt att den kan utföras snabbt och är förhållandevis billig.

Installation av brevlådeskydd på insidan av lägenhetsdörr

Styrelsen har tidigare, via Kanalen, rekommenderat ett inköp av en säkerhetsbrevlåda (=en postlåda i plåt som monteras på insidan av lägenhetsdörren) som förhindrar att verktyg förs in via brevlådeinkastet. Dessutom bör, som tidigare nämnts, alla medlemmar se till att det finns säkra/fungerande kåpor till låsvredet på insidan av dörren. Här skulle styrelsen kunna se till att ta fram riktade erbjudanden till medlemmarna.

Byte till säkrare lägenhetsdörrar

Lägenhetsdörrarna ägs av medlemmarna och styrelsen kan således inte "tvinga" fram någon uppgradering. Det Styrelsen däremot skulle kunna kika på är vilka dörrar & lås som rekommenderas av marknaden just nu – och ta fram något erbjudande tillsammans med extern leverantör.

Säkrare nyckelbrickor

De nyckelbrickor vi använder idag har ett tiotal år på nacken och kan tämligen enkelt kopieras. Baxec (vår leverantör av passagesystemet) har presenterat ett förslag på komplett utbyte av nyckelbrickor och läsare. Kostnaden kommer i så fall att hamna på närmare 500 000 kr (inkl moms) innan vi är klara.

Nyckelbrickorna blir då krypterade och går inte att kopiera. Det som gör investeringen mer intressant är dock det faktum att Baxec anser att den tekniska livslängden på befintliga läsare börjar gå ut. Vi kan således hamna i ett tvingande byte i närtid.

Ett sådant utbyte bör kombineras med en översyn av rutiner för utlämning av brickor till boende och externa leverantörer (post, hantverkare osv).

Kameraövervakning

Kameraövervakning i portar skulle kunna vara avskräckande. Styrelsen bedömer dock att kostnaden här fortfarande är för hög för att det skall vara aktuellt i dagsläget. Dessutom kräver åtgärden ett löpande underhåll för att tillse att den inspelade informationen hanteras på rätt sätt och inte skapar ett integritetsproblem.

Stöd till grannsamverkan

Styrelsen rekommenderar alla boende att delta aktivt i Grannsamverkan. Enligt polisen har detta stora positiva effekter. Via grannsamverkan får man även tillgång till en speciell App med uppdaterad information. Styrelsen kommer såklart att stötta Grannsamverkan så långt det är möjligt.

Tätare byte av portkoder

På senare tid har det beslutats att det skall ligga i förvaltningens rutin att byta portkod såväl höst som vår.

Förbättrad belysning/skymmande växlighet

Ett mörkt och nedsläckt område är såklart enklare för en brottsling att agera ostört i. Finns det dessutom växlighet i form av buskage eller häckar som skyddar är det en "bonus". Styrelsen har en trädgårdsgrupp som beaktar detta i sina planer.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta **att**

godkänna styrelsens förslag på åtgärder enligt ovanstående beskrivning. Detta innebär följande åtgärdspaket;

1.

Föreningen skall inte installera fastighetsboxar.

2.

Styrelsen förhandlar fram ett bra erbjudande till alla medlemmar för att – vid behov - kunna köpa in

- Säkerhetsbrevlådor
- Ny låscylinder
- Ny nyckelkåpa
- Ny säkerhetsdörr

Tanken är att hitta ett erbjudande där installation kan ingå om så önskas. För den som är osäker gällande status för dörr och cylinder skall vägledning tas fram i någon form.

3.

Övergång till nya porttelefoner/läsare i närtid, vilket samtidigt innebär övergång till kopieringsskyddade nyckelbrickor.

4.

Utbyte av nyckelbrickor till de leverantörer/hantverkare som har fått en sådan - med jämna intervall.

Valberedningens förslag till val

Valberedningens förslag till val av styrelse och andra förtroendeuppdrag till föreningsstämma i
Brf Hamnkaptenen tisdag den 21 maj 2025

Förslag till beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst 9 ledamöter inkl. 1 ledamot från HSB och att det inte utses några suppleanter.

Förslag till val av styrelse

Ordinarie styrelseledamöter, 2 år

Vakant (ordförande)

Gunnar Bergman, Vtt 32 – Omval

Hans Hulth, Vtt 30 – Omval

Valda sedan tidigare 2024 – 2026

Britta Blaxhult, Vtt 20

Tomas Isberg, Vtt 56

Per Hjalmarö, Vtt 30

Shahla Safari, Vtt 42

Hans-Peter Söndergaard, Vtt 22

Förslag till val av övriga förtroendeuppdrag

Valberedningen föreslår att det utses 2 revisorer utöver den revisor som utses av HSB:s Riksförbund

Revisorer

Stefan Helmersson, Vtt 40 – Omval ordinarie, 1 år

Joakim Abrahamsson, Vtt 36 – Omval suppleant, 1 år

Fritidskommitté, 1 år

Bengt Andersson, Vtt 38 - Omval

Madeleine Harby Samuelsson, Vtt 36 – Omval

Juni Palmgren, Vtt 30 – Omval

Malin Wahlberg, Vtt 38 - Omval

Ulrik Werner, Vtt 24 - Omval

Maria Winterstrid, Vtt 20 – Omval

Ombud till HSB:s distriktsstämma, 1 år

Göran Eriksson, Vtt 38 – Omval

Stefan Helmersson, Vtt 40 – Omval

Hans Hulth, Vtt 30 - Omval

Ombud till sopsugssamfällighetens stämma, 1 år

Gunnar Bergman, Vtt 32 - Omval

Ersättare för Gunnar Bergman utses vid behov av styrelsen

Valberedning, 1 år

Johan af Klercker, Vtt 32 – Omval – Ordförande

Christina Vestlund, Vtt 34 – Omval

1 Vakans

Förslag till ersättningar för styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda.

1. Arvode för föreningens ordförande: 1 prisbasbelopp.
2. Arvode till övriga styrelsen: 3,5 prisbasbelopp.
3. Timarvode om 300 kr kan, efter beslut av styrelsen, utgå för speciella uppdrag utöver renodlad styrelseadministration (byggmöten, förhandlingar, besiktningar och liknande).
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 2025 är SEK 58 800 (2024 SEK 57 300).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hamnvakten 8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1983
Hamnvakten 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1983

Totalt 2
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
8	lokaler (hyresrätt)	1 820
3	p-platser	0
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 122
3	förråd	23
3	lägenheter (hyresrätt)	52
Totalt 238 objekt		24 017

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 26 st 2 rok, 63 st 3 rok, 95 st 4 rok, 25 st 5 rok, 8 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751	13385 / 391732	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Samuelsson	Ordförande	2021-05-27	
Gunnar Valdemar Bergman	Ledamot	2017-07-19	
Elsie Nilsson	Ledamot	2018-10-02	
Hans Hulth	Ledamot	2013-06-10	
Hans Peter Söndergaard	Ledamot	2024-06-01	
Olle Tillberg	Ledamot	2017-07-19	2024-06-01
Lennart Bergman	Ledamot	2019-08-29	2024-03-13
Tomas Isberg	Ledamot	2017-03-01	
Britta Blaxhult	Ledamot	2021-05-27	
Shahla Safari	Ledamot	2024-06-01	
Per Hjalmarö	Ledamot	2024-06-01	
Sini Teng	Ledamot	2021-05-27	2024-06-01
Maria Winterstrid	Ledamot	2022-05-21	2024-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Samuelsson, Vtt 36 (ordförande), Gunnar Bergman, Vtt 32 och Hans Hulth, Vtt 30.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Hjalmarö, Hans Hulth, Britta Blaxhult och David Samuelsson.

Revisorer har varit:

Ordinarie revisor: Stefan Helmersson, vald av föreningen.

Suppleant: Joakim Abrahamsson, vald av föreningen.

HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Petter Lökke (tillika ordförande för valberedningen), Johan af Klercker och Christina Vestlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6 % från 2024-01-01.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6 % från 2025-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Åtgärd
2024	Mark - Geogrand markundersökning
2024	Trapphus - Belysning i trapphus
2024	Mark - förstudie gårdsupprustning
2023	Källare - ventilbyte vattenförsörjningen
2023	Lokaler - renovering av fritidslokal och bastu
2023	Trapphus vilplan - Grovstädning och golvvård
2022	Ventilationssystem - OVK
2022	Entréer - Cylinderbyte
2022	Energi - Solcellsutbyggnad etapp 2, 181,5 kWp
2021	Fastighet - Stamspolning, filmning av utvalda delar
2021	Låssystem - Digitalt bokningssystem för tvättstugor. Aktiverades i jan 2022
2020	Byggnad och mark - Stuprör och dagvatten
2020	Källare - Påbörjat utbyte av äldre ventiler i källaren för vatten
2020	Entréer - Utbyte låssystem, taggar till entréers mm. Avslutas 2021

Övriga väsentliga händelser

Tomträttsavgälden omregleras var tionde år. Nya tomträttsavtal från 2021 med en inträppning på 5 år. Den kommande regleringen kommer att få fullt genomslag 2027.

Avgäldsperiod	Total avgäld
2022	4 648 000
2023	5 126 000
2024	5 605 000
2025	6 084 000
2026	6 440 000

Nya tunnelbanan färdigsprängd

Arbetet med att spränga ut de kommande spårtunnlarna drevs med hög intensitet under året. Ljud och vibrationer från borrar och sprängningar har varit störande. Olika lägenheter har störts olika mycket främst beroende på avståndet till tunneln.

Strax efter årsskiftet, efter 9 838 sprängsalvor, var tunnelrören färdigsprängda. I Stora Blecktornsparken fortsätter arbeten som kan orsaka buller och störningar. Nu förbereds rulltrappan ner till den nya stationen, samt för entré och biljetthallen vid Vintertullstorget. Projektet drivs enligt plan med beräknad öppning för den nya tunnelbanan år 2030.

Uthyrning av den gamla föreskolelokalen

Det har visat sig vara svårare än väntat att hyra ut hela den lokal som förskolan lämnade. Ungefär en fjärdedel av den gamla föreskolelokalen är fortfarande outhyrd. Styrelsen har hela året arbetat aktivt med frågan och prövat olika alternativ. I det arbetet har vi hjälp av en mäklare som söker hyresgäster. Vi möter ett intresse för lokalen men har ännu inte nått framgång.

Föreningens elkostnader och bidrag från solcellsanläggningen

Under 2024 har Skellefteå Kraft och ELLEVIO fakturerat föreningen 1 549 kkr för elhandel respektive nätavgifter, ungefär lika mycket som 2023 (1 503 kkr). Vi sålde el för ca 900 kronor, dvs vi förbrukade nästan all el som solcellerna producerade. Solcellerna producerade nästa lika mycket 2024 som 2023. Med anledning av att det totala el-priset var lägre 2024 vann vi inte lika mycket som 2023. I år slapp vi fakturor (tjänade på solcellerna) ca 220 kkr, jmf med 2023 då motsvarande belopp var 250 kkr.

Pågående eller framtida underhåll:

Årtal	Åtgärd
2026	Ventilationsaggregat och styrsystem - utbyte
2025	Ventilationsaggregat och undercentral - utbyte
2024	Ventilationsaggregat, undercentral och styrsystem - förstudie inför utbyte
2023	Balkong- Balkongbesiktning

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024-08-07.

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 idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 344 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	118	132	264	168	284
Skuldsättning, kr/kvm	2 817	2 952	3 147	3 407	3 462
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 055	3 202	3 416	3 699	3 758
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	195	178	141	141	118
Årsavgifter, kr/kvm	863	835	705	671	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	77	64	69	72
Totala intäkter, kr/kvm	987	934	959	856	830
Nettoomsättning, tkr	23 346	21 865	24 410	21 423	20 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	-459	122	3 650	1 132	1 485
Soliditet, %	38	38	37	33	32

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 266 800kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 118 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 6 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 354 492	0	0	23 354 492
Underhållsfond, kr	19 215 677	0	-62 881	19 152 796
S:a bundet eget kapital, kr	42 570 169	0	-62 881	42 507 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 877 924	122 326	62 881	4 063 131
Årets resultat, kr	122 326	-122 326	-459 447	-459 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 000 250	0	-396 566	3 603 684
S:a eget kapital, kr	46 570 419	0	-459 447	46 110 972

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 386 000kr samt ianspråktagande skett med 1 448 881 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 000 250
Årets resultat, kr	-459 447
Reservation till underhållsfond, kr	-1 386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 448 881
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 603 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 603 684
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 345 724	21 864 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 645	537 113
Summa Rörelseintäkter		23 677 369	22 401 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 083 310	-17 647 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 612	-740 183
Personalkostnader	Not 6	-403 979	-407 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 853 060	-1 853 060
Summa Rörelsekostnader		-21 981 960	-20 647 995
Rörelseresultat		1 695 408	1 753 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	63 519	94 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 218 374	-1 725 523
Summa Finansiella poster		-2 154 855	-1 631 360
Resultat efter finansiella poster		-459 447	122 326
Resultat före skatt		-459 447	122 326
Årets resultat		-459 447	122 326

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och tomträtt	Not 9	111 535 740113 388 800
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		111 535 740113 388 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		111 536 240113 389 300

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		4 4310
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 315 3912 780 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 405 6801 784 500
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 725 5024 565 236
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		04 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		04 500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	9 1548 988
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 1548 988
Summa Omsättningstillgångar		8 734 6579 074 224
Summa Tillgångar		120 270 896122 463 524

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 354 492	23 354 492
Fond för yttre underhåll	19 152 796	19 215 677
Summa Bundet eget kapital	42 507 288	42 570 169
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 063 131	3 877 924
Årets resultat	-459 447	122 326
Summa Fritt eget kapital	3 603 684	4 000 250
Summa Eget kapital	46 110 972	46 570 419

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 500 16038 113 750
Summa Långfristiga skulder		31 500 16038 113 750
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 078 75032 715 160
Leverantörsskulder		2 658 1701 174 362
Skatteskulder		146 753311 617
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	249 807256 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 526 2843 321 275
Summa Kortfristiga skulder		42 659 76437 779 355
Summa Skulder		74 159 92475 893 105
Summa Eget kapital och skulder		120 270 896122 463 524

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 695 408	1 753 686
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 853 060	1 853 060
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 853 060	1 853 060
Erhållen ränta	85 643	72 039
Erlagd ränta	-2 278 271	-1 628 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 355 840	2 050 450
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-665 756	355 601
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 576 716	159 829
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	910 960	515 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 266 800	2 565 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	1 245 840
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 245 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 250 000	-4 750 820
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 250 000	-4 750 820
Årets kassaflöde	-983 200	-939 100
Likvida medel vid årets början	7 287 645	8 226 746
Likvida medel vid årets slut	6 304 446	7 287 645



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	64 299 517 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 173 792	17 146 456
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	912 029	0
	Hyror bostäder	131 400	131 400
	Hyror lokaler	4 074 056	4 040 168
	Hyror garage och parkeringsplatser	29 280	29 280
	Hyror förbrukningsbaserad	119 307	1 366 247
	Hyror övrigt	15 156	15 156
	Övriga primära intäkter	582 612	549 949
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 037 632	23 278 656
	Avgiftsbortfall	0	-32 780
	Hysesbortfall	-691 908	-1 381 309
	<i>Summa</i>	-691 908	-1 414 089
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 345 724	21 864 567
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	31 652
	Övriga sekundära intäkter	331 645	505 461
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	331 645	537 113

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 388 136	-1 411 435
	Snö och halk-bekämpning	-311 776	-590 454
	Reparationer	-1 663 085	-1 512 533
	Planerat underhåll	-1 448 881	-1 196 996
	Försäkringsskador	-526 711	-197 834
	El	-1 500 127	-1 470 535
	Uppvärmning	-2 365 284	-2 151 865
	Vatten	-812 890	-653 638
	Sophämtning	-692 394	-628 264
	Fastighetsförsäkring	-400 363	-448 915
	Kabel-TV och bredband	-231 422	-229 168
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-955 120	-945 936
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 151 057	-1 059 685
	Tomträttsavgäld	-5 604 500	-5 126 000
	Övriga driftkostnader	-31 564	-24 182
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 083 310	-17 647 439
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-938
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-267 012	-254 177
	Administrationskostnader	-123 848	-136 318
	Extern revision	-31 046	-27 569
	Konsultkostnader	-81 714	-110 129
	Medlemsavgifter	-33 310	-32 310
	Föreningsverksamhet	-47 942	-66 786
	Övriga förvaltningskostnader	-56 741	-111 957
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-641 612	-740 183
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 640	-17 190
	Övriga arvoden	-308 700	-319 825
	Sociala avgifter	-77 639	-70 297
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-403 979	-407 312

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	17 949	1 986
	Ränteintäkter placeringar	41 251	91 726
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 320	451
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	63 519	94 163
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 190 735	-1 724 656
	Övriga räntekostnader	-27 639	-867
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 218 374	-1 725 523
Not 9	Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 077 756	145 077 756
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	145 077 756	145 077 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 688 957	-29 835 897
	Årets avskrivningar	-1 853 060	-1 853 060
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 542 017	-31 688 957
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	111 535 740	113 388 800
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	613 000 000	613 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	692 000 000	692 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	27 000 000	27 000 000
	<i>Summa</i>	1 364 000 000	1 364 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 178 000	120 178 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	120 178 000	120 178 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

6 295 291

2 778 657

Övriga fordringar

20 100

2 079

Summa Övriga fordringar

6 315 391

2 780 736

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

22 124

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 405 680

1 762 376

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 405 680

1 784 500

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

9 154

8 988

Summa Kassa och bank

9 154

8 988

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,76%	2025-01-24	18 220 000	250 000
Swedbank	2,74%	2027-12-22	11 606 410	0
Swedbank	2,98%	2025-12-28	17 858 750	250 000
Swedbank	3,98%	2026-11-25	19 893 750	250 000
			67 578 910	750 000

Långfristig del

31 250 160

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

36 078 750

Kortfristig del

36 328 750

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

750 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,64%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

146 544

146 544

Momsskuld

-14 823

8 121

Övriga kortfristiga skulder

118 086

102 276

Summa Övriga skulder

249 807

256 941

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 037 104	1 947 189
	Upplupna räntekostnader	111 853	171 750
	Övriga upplupna kostnader	1 377 327	1 202 336
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 526 284	3 321 275

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

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. Risken 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, förfalskning, 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 Hamnkaptelen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:13:25



HANS PETER SÖNDERGAARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:21:48



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:40:34



GUNNAR VALDEMAR BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:04:31



SHAHLA SAFARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:36:44



TOMAS ISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:30:35



HANS HULTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 12:03:51



PER HJALMARÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:03:17



BRITTA BLAXHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:45:03



STEFAN HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:59:06



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:03:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:13:50



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:02:59



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 föreningsstämmans 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Omsättningstillgångar 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Bostadsrätterna

FULLMAKT	
Till _____	
Att vid föreningsstämman den _____ föra min talan och utöva min rösträtt.	
Namnteckning _____	Namnförtydligande _____ _____
Förening	Lägenhetsnummer

