



## ÅRSREDOVISNING 2023

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: 2024-05-21, kl 19:00, avprickning från kl 18:30.**

**Plats: Katarina Södra skola, matsalen**

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnade
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, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Nya stadgar, beslut andra läsningen, förslag från styrelsen. Stadgarna finns att läsa på anslagstavlor i portarna.
25. Motioner med styrelsens förslag
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

### 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 ett valfritt biträde.

# Valberedningens förslag till val

Valberedningens förslag till val av styrelse och andra förtroendeuppdrag till föreningsstämma i Brf Hamnkaptenen tisdag den 21 maj 2024

Förslag till beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

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

Förslag till val av styrelse

## **Ordinarie styrelseledamöter, 2 år**

Britta Blaxhult, Vtt 20 – Omval

Tomas Isberg, Vtt 56 – Omval

Per Hjalmarö, Vtt 30 – Nyval

Shahla Safari, Vtt 42 – Nyval

Hans-Peter Söndergaard, Vtt 22 – Nyval

## **Valda sedan tidigare 2023 – 2025**

David Samuelsson, Vtt 36 (ordförande)

Gunnar Bergman, Vtt 32

Hans Hulth, Vtt 30

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 – Nyval suppleant, 1 år

## **Fritidskommitté, 1 år**

Bengt Andersson, Vtt 38 - Omval

Madeleine Harby Samuelsson, Vtt 36 – Nyval

Juni Palmgren, Vtt 30 – Nyval

Malin Wahlberg, Vtt 38 - Nyval

Ulrik Werner, Vtt 24 - Omval

Maria Winterstrid, Vtt 20 – Nyval

## **Ombud till HSB:s distriktsstämma, 1 år**

Göran Eriksson, Vtt 38 – Omval

Stefan Helmersson, Vtt 40 – Omval

Hans Hulth, Vtt 30 - Omval

David Samuelsson, Vtt 36 - Omval

## **Ombud till sopsugssamfällighetens stämma, 1 år**

Gunnar Bergman, Vtt 32 - Omval

Ersättare för Gunnar Bergman utses vid behov av styrelsen

### **Valberedning, 1 år**

Petter Lökke, Vtt 22 – Omval – Ordförande

Christina Vestlund, Vtt 34 – Omval

Johan af Klercker, Vtt 32 – Nyval

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 2024 är 57 300 (52 500) kronor.

## Presentation av styrelsekandidater

Per Hjalmarö

Per Hjalmarö, 52 år, bor i fastigheten sedan 2008 med min fru Therese och mina tonårsdöttrar Edina och Vera. Vi kommer ursprungligen från Bohuslän, flyttade till Stockholm, Södermalm 1997 och vi tillbringar gärna vår ledighet på vårt sommarställe på Tjörn, Skärhamn. Min arbetserfarenhet har jag inom försäljning, marknadsföring, affärsutveckling och ledarskap inom bland annat ekonomi/lön/HR-tjänster.

Min roll idag är som VD för Generation Waste, ett tillväxtföretag som arbetar med minskat matsvinn genom mätning och kompetensutveckling. En del av mitt arbete är kapitalanskaffning, likviditetsplanering och övergripande ekonomiskt ansvar. I samtliga av mina roller har ekonomi och siffror varit ett naturligt inslag, därav mitt intresse av att ta ansvar för ekonomi i styrelsen. Arbetade i styrelsen under 2014 och 2015 med bland annat ansvar för ekonomi och till exempel delaktig i införandet av elektroniska fakturor tillsammans med HSB för vår förening.

Shahla Safari

Mitt namn är Shahla Safari och jag tillsammans med min man bor i port 42 sedan 2021. Jag har stor erfarenhet av föreningsarbete, i min tidigare bostadsrättsförening hade jag under olika perioder ansvar för föreningens hemsida och Facebook, under några år var jag även föreningens kassör. Just nu är jag valberedare för Konsumentföreningen Stockholm.

Hans-Peter Söndergaard

Jag heter Hans-Peter Söndergaard, är 74 år, pensionerad läkare med specialitet inom psykiatri. Arbetar sporadiskt med forskning och kliniskt arbete. Bott i Sverige sedan 1978 och verksam i Stockholm. Bor sedan 2021 i föreningen, sammanboende med Björn Fossum och Jack Russel-terrier.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-09-28.

### 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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	1820
3	p-platser	0
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22122
3	lägenheter (hyresrätt)	52
<b>Totalt 234 objekt</b>		<b>23994</b>

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		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	HSB ledamot	2018-10-02	
Hans Hulth	Ledamot	2013-06-10	
Olle Tillberg	Ledamot	2017-07-19	
Lennart Bergman	Ledamot	2019-08-29	2023-05-25
Tomas Isberg	Ledamot	2017-03-01	
Britta Blaxhult	Ledamot	2021-05-27	
Sini Teng	Ledamot	2021-05-27	
Maria Winterstrid	Ledamot	2022-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britta Blaxhult, Sini Teng, Tomas Isberg, Olle Tillberg och Maria Winterstrid.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Hulth, Olle Tillberg, Britta Blaxhult och David Samuelsson.

Revisorer har varit: Stefan Helmersson och Claudia Busch Bäckman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Petter Lökke (sammankallande), Christina Vestlund samt Maritha Lindberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgifterna höjdes med 10 % i januari 2023.

Föreningen har en 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under september 2023.

**Tidigare genomfört underhåll:**

Årtal	Ändamål
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
2019	Ventilationssystem - OVK
2019	Belysning - Armaturer led
2019	Byggnad - SBA åtgärder
2019	Lokaler - Renovering fastighetsexpeditionen
2019	Låssystem - Uppdatering av låssystem
2019	Gemensamma utrymmen - Reparation av gångbryggor vindar
2019	Tak - Ombyggnad takavvattning
2019	Trapphus - Golvvård
2018	Tak - Ommålning tak
2017	Fönsterrenovering
2017	Energi - Solcellsutbyggnad etapp I 84 kWp

**Övriga väsentliga händelser**

Tomträttsavgälden omregleras var tionde år. Nya tomträttsavtal från 2021 med en intrapning 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 byggs under våra hus**

Bygget av den nya tunnelbanan kom allt närmare och nådde fram till oss mot slutet av året. Ljudet av borrande och sprängningar hörs och kan vara störande. Efter att vår grannförening BRF Hamnvakten upptäckt sättningar i marken som påverkat deras fastighet gjorde vi en gemensam markundersökning. Markundersökningen visar att det finns en risk att marken sätter sig som ett resultat av de vibrationer som sprängningarna alstrar. Styrelsen har tillskrivit förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) i ärendet med stöd av HSB men utan konkret återkoppling. Trafikstarten planeras till 2030.

**Uthyrning av den gamla föreskolelokalen**

Förskolan har haft verksamhet i föreningens lokaler från det att husen byggdes, men har nu lagts ned sedan ett drygt år tillbaka. Det är ekonomiskt en betydande hyresgäst för oss, då den bidrog med en hyresintäkt på över 2,3 miljoner kronor per



år.

Styrelsen har arbetat intensivt för att finna en ny användning av lokalerna.

Våren 2023 blev det klart med en ny hyresgäst som huserar i ungefär halva förskolelokalen.

Ytterligare ca en fjärdedel blev uthyrt nu i februari 2024.

Det som fortfarande står tomt och återstår att lösa är den sista fjärdedelen av lokalytan.

### Föreningens elkostnader och bidrag från solcellsanläggningen

Under 2023 har föreningen betalt Skellefteå Kraft och ELLEVIO 1 503 kkr för elhandel respektive nätavgifter, 63 % mindre än 2022 (2 380 kkr). Föreningen har vidarefakturerat 1 331 kkr till medlemmar och lokalhyresgäster.

Det är inte bara priset som blivit lägre, utan även föreningens totala elförbrukning (fastighets, lägenheters och lokalers el) har minskat med 6 %. Minskningen beror troligtvis på att vi inte haft någon hyresgäst i fd förskolelokalen.

Tyvärr har vi inte lyckats minska den totala förbrukningen av fastighetens elbehov (hissar, allmänbelysning, ventilation m.m), utan den har snarare ökat med 3 %. På grund av att solen inte sken lika mycket som 2021, minskade elproduktionen från solcellerna med drygt 7 %. Trots det genererade solcellerna ca 250 kkr i icke fakturerad elkostnad. Föreningen har sålt el för 2 619 kr under 2023.

### Pågående eller framtida underhåll:

Årtal	Ändamål
2023	Ventilation - Rensning
2023	Lokaler - Renovering
2023	Balkong- Balkongbesiktning
2023	Källare - Ventilbyte Vatten
2023	Mark - Geogrand markundersökning
2023	Trapphus - Grovstädning och golvvård
2023	Trapphus - Belysning i trapphus

### 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 under september 2023.

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 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 344.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	132	264	168	284	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 952	3 147	3 407	3 462	3 534
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 202	3 416	3 699	3 758	3 837
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	178	141	141	118	131
Årsavgifter, kr/kvm	835	705	671	671	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	64	69	72	74
Totala intäkter, kr/kvm	934	959	856	830	801
Nettoomsättning, tkr	21 865	24 410	21 423	20 646	19 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	122	3 650	1 132	1 485	2 422
Soliditet, %	38	37	33	32	31

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	23 354 492	0	0	23 354 492
Underhållsfond, kr	18 912 673	0	303 004	19 215 677
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>42 267 165</b>	<b>0</b>	<b>303 004</b>	<b>42 570 169</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	530 768	3 650 159	-303 004	3 877 924
Årets resultat, kr	3 650 159	-3 650 159	122 326	122 326
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 180 927</b>	<b>0</b>	<b>-180 678</b>	<b>4 000 250</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>46 448 092</b>	<b>0</b>	<b>122 326</b>	<b>46 570 419</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 191 996 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	4 180 928
Årets resultat, kr	122 326
Reservation till underhållsfond, kr	-1 495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 191 996
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 000 250</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 000 250</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	21 864 567	22 422 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	537 113	1 987 581
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>22 401 680</b>	<b>24 409 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 647 439	-17 159 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-740 183	-865 079
Personalkostnader	Not 6	-407 312	-444 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 853 060	-1 809 953
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-20 647 995</b>	<b>-20 278 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 753 686</b>	<b>4 131 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	94 163	65 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 725 523	-546 724
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 631 360</b>	<b>-481 404</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>122 326</b>	<b>3 650 159</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>122 326</b>	<b>3 650 159</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>122 326</b>	<b>3 650 159</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	113 388 800	115 241 859
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>113 388 800</b>	<b>115 241 859</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 11	0	1 245 840
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>1 246 340</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**113 389 300**      **116 488 199**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-29 422
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 780 736	6 219 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 784 500	2 147 522
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 565 236</b>	<b>8 337 971</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 500 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 500 000</b>	<b>2 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	8 988	8 830
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>8 988</b>	<b>8 830</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**9 074 224**      **10 346 801**

### Summa Tillgångar

**122 463 524**      **126 835 001**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 354 492	23 354 492
Fond för yttre underhåll	19 215 677	18 912 673
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>42 570 169</b>	<b>42 267 165</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 877 924	530 768
Årets resultat	122 326	3 650 159
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 000 250</b>	<b>4 180 928</b>

### Summa Eget kapital

<b>46 570 419</b>	<b>46 448 093</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 113 750	30 326 410
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>38 113 750</b>	<b>30 326 410</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 715 160	45 253 320
Leverantörsskulder		1 174 362	1 184 627
Skatteskulder		311 617	181 981
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	256 941	329 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 321 275	3 111 433
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>37 779 355</b>	<b>50 060 498</b>

### Summa Skulder

<b>75 893 105</b>	<b>80 386 908</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>122 463 524</b>	<b>126 835 001</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 753 686 4 131 564

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 853 060 1 809 953

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 853 060 1 809 953**

Erhållen ränta 72 039 65 320

Erlagd ränta -1 628 335 -500 795

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**2 050 450 5 506 041**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 355 601 -135 267

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 159 829 -956 629

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**515 430 -1 091 895**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 565 880 4 414 146**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -92 083

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 1 245 840 237 300

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**1 245 840 145 217**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 750 820 -6 242 304

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-4 750 820 -6 242 304**

## Årets kassaflöde

**-939 100 -1 682 940**

### Likvida medel vid årets början

**8 226 746 9 909 686**

### Likvida medel vid årets slut

**7 287 645 8 226 746**

**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.
Övriga komponenter skrivs av mellan	10 - 60 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

**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.



Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 146 456	15 587 732
	Hyror bostäder	131 400	131 400
	Hyror lokaler	4 040 168	4 425 316
	Hyror garage och parkeringsplatser	29 280	29 280
	IMD, el	1 366 247	1 570 554
	Hyror övrigt	15 156	15 156
	Övriga primära intäkter	549 949	693 863
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>23 278 656</b>	<b>22 453 301</b>
	Avgiftsbortfall	-32 780	-24 480
	Hysesbortfall	-1 381 309	-6 533
	<i>Summa</i>	<b>-1 414 089</b>	<b>-31 013</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>21 864 567</b>	<b>22 422 288</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	31 652	1 978 781
	Elstöd och övriga intäkter	505 461	8 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>537 113</b>	<b>1 987 581</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 411 435	-1 104 506
	Snö och halk-bekämpning	-590 454	-437 292
	Reparationer	-1 512 533	-1 224 991
	Planerat underhåll	-1 196 996	-892 274
	Försäkringsskador	-197 834	-880 827
	EI	-1 470 535	-2 383 980
	Uppvärmning	-2 151 865	-1 933 082
	Vatten	-653 638	-530 180
	Sophämtning	-628 264	-659 064
	Fastighetsförsäkring	-448 915	-390 361
	Kabel-TV och bredband	-229 168	-228 872
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-945 936	-930 256
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 059 685	-890 120
	Tomträttsavgäld	-5 126 000	-4 647 500
	Övriga driftkostnader	-24 182	-25 828
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-17 647 439</b>	<b>-17 159 132</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-938	-28 774
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-254 177	-188 790
	Administrationskostnader	-136 318	-112 443
	Extern revision	-27 569	-21 560
	Konsultkostnader	-110 129	-185 525
	Medlemsavgifter	-32 310	-32 310
	Föreningsverksamhet	-66 786	-62 982
	Övriga förvaltningskostnader	-111 957	-232 695
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-740 183</b>	<b>-865 079</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 190	-15 750
	Övriga arvoden	-319 825	-337 852
	Sociala avgifter	-70 297	-90 540
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-407 312</b>	<b>-444 142</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 986	2 425
	Ränteintäkter HSB bunden placering	91 726	31 563
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	451	31 331
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>94 163</b>	<b>65 320</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 724 656	-544 291
	Övriga räntekostnader	-867	-2 433
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 725 523</b>	<b>-546 724</b>

Not 9	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 077 756	143 353 484
	Årets investeringar	0	1 724 272
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 077 756</b>	<b>145 077 756</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 835 897	-28 025 944
	Årets avskrivningar	-1 853 060	-1 809 953
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 688 957</b>	<b>-29 835 897</b>
	<b>Byggnader och tomträtt</b>	<b>113 388 800</b>	<b>115 241 859</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<b>Summa</b>	<b>1 364 000 000</b>	<b>1 364 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 178 000	120 178 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>120 178 000</b>	<b>120 178 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	1 245 840	1 483 140
	Årets avgående fordringar	-1 245 840	-237 300
	<b>Summa Andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>1 245 840</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 778 657	6 217 916
	Övriga fordringar	2 079	1 955
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 780 736</b>	<b>6 219 871</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	22 124	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 762 376	2 147 522
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 784 500</b>	<b>2 147 522</b>

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	4 500 000	2 000 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>4 500 000</b>	<b>2 000 000</b>

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	8 988	8 830
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>8 988</b>	<b>8 830</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,51%	2024-04-22	2 250 000	0
Nordea	3,98%	2024-12-18	11 856 410	187 500
Swedbank	4,47%	2024-12-28	18 108 750	187 500
Swedbank	0,76%	2025-01-24	18 470 000	250 000
Swedbank	3,98%	2026-11-25	20 143 750	250 000
			<b>70 828 910</b>	<b>875 000</b>

Långfristig del	38 113 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 215 160
Kortfristig del	32 715 160
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	875 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Depositioner	146 544	146 544
Momsskuld	8 121	99 823
Övriga kortfristiga skulder	102 276	82 770
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>256 941</b>	<b>329 137</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 947 189	1 726 985
	Upplupna räntekostnader	171 750	74 562
	Övriga upplupna kostnader	1 202 336	1 309 886
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 321 275</b>	<b>3 111 433</b>

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 Hamnkaptene i Stockholm, org.nr. 702002-8200

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Hamnkaptene i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Hamnkaptene i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Helmersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-12 kl. 15:11:34



**SINI TENG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:10:42



**ELSIE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:36:38



**GUNNAR VALDEMAR BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:02:31



**OLLE TILLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:45:41



**TOMAS ISBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:27:35



**MARIA WINTERSTRID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 21:20:22



**HANS HULTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:56:53



**BRITTA BLAXHULT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:01:12



**STEFAN HELMERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:26:36



**CLAUDIA BUSCH BÄCKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:53:48



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:20:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-17 kl. 20:27:52



**CLAUDIA BUSCH BÄCKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:11:13



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:20:42





# 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 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 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

## **Motion angående byte av brevlådor till s.k. fastighetsboxar i portarnas entréer**

Brevinkastet på våra lägenhetsdörrar är en väg in för de som vill göra inbrott i våra lägenheter. Vi anser att de behöver plomberas och ersättas av brevlådor/fastighetsboxar i portarnas entréer.

I oktober 2023 drabbades vi av inbrott i våra lägenheter på Vintertullstorget 20, 3 trappor. Båda lägenheterna var låsta med två lås. Enligt polisen tog sig förövarna troligen in genom att dyrka upp det nedre låset och att genom brevinkastet öppna vredet på det övre låset med specialverktyg. Detta trots att båda lägenheterna hade säkerhetskåpa som täckte vredet till överlåset på insidan av dörren. Enligt uppgift från både polis och låsmed finns det instruktionsfilmer på internet som visar hur man går tillväga för att öppna lås via brevlådan. De poängterade vidare att brevinkasten i våra dörrar är en säkerhetsrisk.

Lägenhetsinbrotten gjordes under dagtid och var mycket professionellt genomförda. Kameror, datorer, smycken, konstföremål och annat av värde blev stulet. De bröt sig även in i ett gammalt antikt skåp som skadades. Polisen hittade inga fingeravtryck eftersom de använt handskar, men såg samma fotavtryck i båda lägenheterna. I den ena lägenheten hade de låst dörren efter sig, med nycklar de hittade i lägenheten. De hade noggrant dolt spåren efter sig. Därför upptäcktes inbrottet först efter att vi varit hemma i tre timmar.

Vad vi förstår har antalet inbrott ökat i föreningen och i närområdet den senaste tiden. Det är inte omöjligt att den förskola vi tidigare hade på A- gården var avskräckande då det var mer folk i rörelse på gården under dagtid.

Att i efterhand montera låsbar postlåda på insidan av en säkerhetsdörr är svårt, om ens möjligt, utan att förstöra dörren.

Fastighetsboxar finns att köpa från flera leverantörer exempelvis från [fastighetsbox.se](http://fastighetsbox.se). En enhet om 10 fack för en port kostar ca 1 200 kronor per lägenhet inklusive moms (H x B x D 745 x 955 x 308 mm). Upphandling av boxar för hela föreningen gör att priset sannolikt blir lägre. Vid en preliminär bedömning så finns flera alternativa placeringar av fastighetsboxar i våra entréer. För mer information om fastighetsboxar, se [PTS.se](http://PTS.se).

Flertalet nybyggda bostadshus förses idag med fastighetsboxar i stället för brevlåda på respektive lägenhetsdörr, bland annat av säkerhetsskäl. Ett byte i vår förening skulle öka säkerheten och även utgöra en tydlig modernisering av våra fastigheter. Dagstidningar kan även fortsättningsvis delas ut vid varje lägenhet i särskilda hållare.

Det förslag som styrelsen tidigare rekommenderat om att varje lägenhet ansvarar för att sätta upp en kassett på insidan av dörren, anser vi inte ökar säkerheten lika mycket. Det är en gemensam säkerhetsfråga för samtliga boende i föreningen och vi yrkar härmed på en kollektiv lösning på ett gemensamt problem.

*Yrkande*

Vi yrkar att stämman beslutar om att ersätta befintliga brevinkast med fastighetsboxar i respektive portuppgång. Det skulle vara en gemensam och enhetlig lösning för samtliga lägenheter.

Stockholm 2024-02-25

Inger Holmqvist och Lars Höglund Igh nr 177

## **Styrelsens svar på motion om byte av brevlådor till fastighetsboxar**

Motionen tar upp en mycket angelägen fråga om att förebygga och förhindra inbrott i lägenheterna. Förslaget är att stämman beslutar ersätta befintliga brevinkast med fastighetsboxar i respektive portuppgång. Motionen argumenterar för att alla brevinkast plomberas och ersätts av fastighetsboxar i portarnas entréer.

De som drabbas av ett inbrott förlorar inte bara ekonomiska värden eller privata minnen utan upplever ofta ett djupt obehag och en kränkning av att okända sökt igenom bostadens alla privata delar. Det är därför mycket angeläget att försöka försvåra eller hindra inbrott. Det är en uppgift för bostadsrättsföreningen och för boende.

Styrelsen har arbetat med frågan på olika sätt. I entréportarna har gamla låscylindrar som alla boende hade nyckel till bytts ut. Nu krävs passerbricka eller portkod (dagtid) för att komma in i porten. Brickor och portkoder kan bytas vid behov vilket ökar säkerheten jämfört med nycklar.

Styrelsen har återkommande i Kanalen och på möten tagit upp åtgärder som boende kan vidta för att motverka inbrott. Bland förslagen finns att se till att det finns en fungerande säkerhetskåpa över vredet på dörrens insida, byte av den ursprungliga 40 år gamla låscylindern till en ny och säkrare samt att installera en säkerhetsbrevlåda, exempelvis Postgate som effektivt förhindrar möjligheten att öppna en lägenhetsdörr inifrån via brevlådeinkastet. Många boende har genom åren bytt ut den ursprungliga dörren till en säkerhetsdörr. Styrelsen ordnade ett möte om DNA-märkning av värdesaker. Vissa boende har på egen hand valt att installera larm.

En effektiv åtgärd för att minska risken för inbrott är att ha en aktiv grannsamverkan. På initiativ av en grupp boende har det nu startats i vår förening. Det är ett samarbete med Polisen Södermalm som handlar om att minska brottsligheten och göra vårt område tryggare. Uppmärksamhet och engagemang för att tillsammans hjälpas åt att förhindra brott i det egna bostadsområdet är grunden för Grannsamverkan. Erfarenheter från andra vi har tagit del av säger att inbrotten minskar med över 20 procent när man har grannsamverkan mot brott. Genom grannsamverkan kommer vi tex att få regelbundna rapporter från polisen gällande inbrott och bättre intern kontroll i och med de kontaktombud som ska finnas i varje port.

Ingen av dessa åtgärder ger givetvis ett helt säkert skydd men motverkar på olika sätt inbrott.

Våra hus byggdes för fyrtio år sedan med brevinkast i dörrarna. Nybyggda hus idag har ofta en lösning som den motionen förespråkar utan brevinkast med breinboxar innanför porten i entrén.

Vad gäller förslaget att stämman ska besluta att plombera alla brevinkast vill styrelsen invända på formell grund. Enligt stadgarna (31 § p. 4) ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetsdörren.

Stämman kan alltså inte besluta att plombera dörrinkasten utan att stadgarna ändras. En tänkt majoritet som skulle vilja ändra stadgarna på den punkten behöver också svara på hur det ska genomföras i praktiken. Ska föreningen ta över ägande och ansvar för dörrarna? Ställer det krav på att köpa dörrarna av de boende? Utan en plombering uteblir den säkerhetshöjning som förslaget innebär.

Det finns också andra perspektiv som att boende med rörelsehinder kan föredra att få posten hem genom brevinkastet. Det går knappast att ha olika vägar att dela ut brev till olika boende.

De som prenumererar på en papperstidning får den idag levererad genom brevinkastet till hallmattan. Utan brevinkast får man söka en lösning med tidningshållare vid dörren som dock ger en tydlig signal om ingen är hemma.

Antalet brev som delas ut minskar kraftigt, en trend som tycks fortsätta. Ska allt färre brev kosta allt mer att ta emot genom att vi behöver investera i fastighetsboxar?

När det gäller att installera fastighetsboxar i portarna finns dels ekonomiska och dels praktiska aspekter. Boxarna har en kostnad, till det kommer stativ, avlastningsbord och tidningshållare till varje lägenhet samt installation av det hela. Fastighetsboxarna tar också plats i entrén vilket skulle kunna få konsekvenser som att vilobänken flyttas.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

Att avslå motionen

## **Motion angående förnyelse av gårdsbelysning**

Vid årsstämman 2018 behandlades två motioner om belysningen på gårdarna: den ena om att tillföra utebelysningen fler ljuspunkter för ökad säkerhet och trivsel, den andra om att ersätta halogenlamporna med lysdioder (LED) för att spara pengar. Styrelsen var positiv till den förra, som vann stämmans gehör, och kritisk till den senare. Den fann metallhalogenlampor överlägsna alla alternativ vad gällde såväl ljusstyrka som ljusspridning. Motionen avslogs.

Vid slutet av förra året var de flesta lampor som innehåller kvicksilver utfasade (EU-direktiv). Lampor som lämpar sig för lättantändliga miljöer och metallhalogenlampor i gatubelysning får finnas t v (Energimyndighetens webbsida).

I de flesta armaturer idag, såväl inne som ute, använts LED-belysning. LED-lampor har inte bara låg energiförbrukning och livslängd. De är fria från giftiga ämnen, överlägsna i ljusstyrka (lumen) och gör det möjligt att ha kontroll över ljusflöde och spridningsvinklar, dvs ljus kan riktas åt olika håll med varierande intensitet, färgåtergivning och närvarostyras. Kostnaden för investeringen går idag knappast att beräkna. Vi vet nämligen inte hur stor del av den befintliga belysningsanläggningen som måste kompletteras eller ersättas.

Den billigare och bättre belysning som lysdioder erbjuder har emellertid inte bara varit av godo. Den har fått till följd att det artificiella ljusets omfattning i tid och rum har ökat. Sedan mer än ett decennium tillbaka forskas på vad som kallas ljusföroreningar. Medvetenheten om problemet har ökat undan för undan. Vi är som människor anpassade till dagsljus. Ljuset påverkar dygnsrytm, sömn och mycket av det som händer i kroppen både hos människor och djur som andning, energiomsättning och hormoner. Även växter påverkas av dygnsrytmen. Den artificiella belysningen stör växternas betingelser för överlevnad och anpassning till det klimat som råder.

En bra ljussättning underlättar orienteringen, bidrar till att man känner sig trygg och inte exponerad, håller nere ljusnivån som helhet och skapar atmosfär genom att gestalta gårdarna med ljus. Vi ska inte ha ljus på fel plats: det är t ex intressantare att kunna se stjärnor än balkonger. Ljuset ska skärmas av så att det inte bländar, vara fritt från flimmer och vi ska inte ha ljus som går genom fönster.

Dolda platser bör lysas upp. Det är nog inte mörkret i sig vi blir rädda för utan vad som kan dölja sig bakom buskar och träd. Våra buskpartier finns nu nästan bara på ena sidan av de breda gångvägarna och de flesta av oss vill nog ha både träd, buskar och blommor på gårdarna. Buskar kan även upplevas som en skyddande barriär mot nyfikna blickar, besökare och andra som korsar gården när du sitter där i bersån med familjen och äter grönsakssoppa. Träd och buskar kan också ge skugga och sänka temperaturen. Det har också visat sig att bostadsområden med vegetationstäta gårdar har mer socialt umgänge, mindre vandalism och nedskräpning än vegetationsfattiga innergårdar; det förutsätter att de sköts väl. Täta och höga buskar och dem man inte kan se igenom kan många gånger undvikas.

Otrygghet är dock inte lätt att bygga bort med vare sig belysning eller vegetation, som kan ha motstridiga eller oavsedda effekter; upplevelsen av otrygghet har inte sällan med andra saker att göra än dem som kan knytas till en gårdsmiljö.

En förnyelseprocess knuten till gårdarna har pågått ett bra tag. En plan för det fortsatta förnyelsearbetet kommer troligen att presenteras för styrelsen under våren.

Jag föreslår stämman besluta

att en belysningsplan för gårdarna upprättas med hjälp av LED-teknik. Den ska

1) informera om vad vi ska se, hur miljön ska ljussättas och 2) berätta om hur ljussättningen ska fungera, hur ljusmiljön ska styras efter varierade behov och om armaturens utseende

att planen ska innefatta en så tydlig teknisk beskrivning av vad som ska göras, så att denna kan läggas till grund för upphandling och en uppskattning av kostnaderna och

att styrelsen vid nästa årsstämma redovisar planen och de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra den.

Stockholm den 26 februari

Lars-Erik Lundmark, VTT 36

### **Styrelsens svar på motion om förnyelse av gårdsbelysning**

År 2010 bedömde den dåvarande styrelsen att det var dags att byta ut den befintliga belysningen på våra gårdar. Via Tyréns anlätades en belysningskonsult för beräkning av belysningsstyrkor och val av armaturer samt ljuskällor. Förutsättningarna var att de befintliga stolparna skulle användas, armaturerna skulle vara väl avbländade och ge tillräcklig belysning.

Konsulten presenterade två alternativ på armaturer som skulle passa. En av vardera armaturen sattes upp på prov och valet föll på den armatur vi har nu. Den är väl avskärmd, ger tillräcklig belysning och tål att ses i dagsljus. För att dessutom få en jämnare belysning krävs armaturer utan avskärmning eller fler stolpar alternativt högre stolpar.

Beträffande ljuskällan stod valet mellan LED och metallhalogenlampor.

Metallhalogen valdes eftersom de gav en mjukare ljusbild. Bytet gjordes troligen 2011 och har alltså i storleksordningen 15 år kvar innan den av tekniska skäl är dags att byta ut. Det finns starka, ekonomiska och miljömässiga, hållbarhetsargument emot att byta ut fungerande utrustning mot nyare även om den nya skulle ha lägre löpande förbrukning.

En kvalificerad belysningsutredning gjordes inför valet av nuvarande armatur och ljuskälla och att anläggningen har många år kvar av sin livslängd.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

att avslå motionen

## **Motion angående att ta bort portkoder till trapphusens entréer**

För bakgrund till denna motion se motion angående byte av brevlådor till s.k. fastighetsboxar i portarnas entréer.

Vi har iakttagit att allt fler personer rör sig i våra trapphus. Förutom boende och besökare är det vanligt med olika budleveranser, hantverkare, städhjälp med flera. Portkoderna som vi har till våra entréer är spridda till ett stort antal personer och de sprids även lätt till personer som inte har något ärende till någon boende. Även om portkoderna skulle bytas betydligt oftare än idag så sprids de nya koderna snabbt varför det endast blir en tillfällig säkerhetshöjning.

Vi menar att portkoden inte är nödvändig för att rätt personer ska kunna komma in i porten, vi har idag ett system där vi förutom med koden även kan öppna med nyckelbrickor och porttelefon. Även om det blir något besvärligare att ta emot gäster eller budleveranser med mera så är det en marginell försämring jämfört med den ökade säkerheten som ett borttagande av portkoderna medför.

Det initiativ med grannsamverkan som tagits är positivt, särskilt då det kan öka den sociala samvaron i vår förening, men kan inte ensamt minska risken för inbrott i våra lägenheter. Förutom de möjligheter som var och en har att skydda sin egendom inne i lägenheten och med en bra lägenhetsdörr har vi ett gemensamt ansvar att minska risken för att obehöriga tar sig in i trapphusen.

Yrkande

Vi yrkar att stämman beslutar om att upphöra med portkoder till trapphusens entréer.

Stockholm 2024-02-25

Inger Holmqvist och Lars Höglund, Igh nr 177

Maud Nycander och Bertil Jarl, Igh nr 178

## **Styrelsens svar på motion om att ta bort portkoder till trapphusens entréer**

Styrelsen har noggrant övervägt den inlämnade motionen om att ta bort portkoderna till våra trapphusentréer. Vi instämmer i motionärernas syn på vikten av god säkerhet och att vi gemensamt ska hjälps åt att skydda vår egendom.

Vi ser dock ett stort problem med att ta bort portkoder. Erfarenheter från grannföreningen Hamnvakten, som provade att ta bort sina portkoder, visade att detta ledde till betydande problem för familjer med barn. Barnen hade svårt att komma in i sina hem utan portkoder, vilket skapade en situation som inte var hållbar i längden. Säkerheten måste ställas i relation till vikten av att ha en tillgänglig och användarvänlig lösning för alla medlemmar i föreningen, oavsett ålder.

Lyckligtvis visar den senaste tidens statistik och rapporter att antalet bostadsinbrott i Stockholm är på en nedgående trend men varje inbrott är en tragedi för den som är drabbad och vi behöver alla hjälpas åt för att undvika att det händer. Initiativet med grannsamverkan är därför mycket vällovligt. Styrelsen vill verkligen uppmuntra våra medlemmar att bidra.

Vidare vill vi påminna om det ansvar som vi delar som medlemmar i Hamnkaptenen. Det innebär att vi alla måste bidra till vår gemensamma säkerhet genom att vara uppmärksamma och ansvarsfulla.

Det inkluderar att inte dela portkoder eller släppa in obehöriga i portarna utan att ställa frågor om deras ärende. Använd gärna porttelefonen för att t ex släppa in bud och leveranser och släpp aldrig in någon med porttelefon som du inte vet vem det är. Vi vill samtidigt uppmana alla boende att se över den egna säkerheten avseende såväl dörr som lås.

Vi tror starkt på att upprätthålla en hög säkerhetsnivå samtidigt som vi säkerställer att alla våra medlemmar, inklusive de yngsta, kan känna sig trygga och bekväma i sitt boende.

Vi tackar motionärerna för sitt engagemang och öppnar upp för vidare dialog och förslag som kan bidra till vår gemensamma trygghet.

Med dessa överväganden i åtanke vill styrelsen för BRF Hamnkaptenen inte ta bort portkoderna till trapphusens entréer.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

Att avslå motionen





# Fullmakt

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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





