



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769614-2764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 151:29	2008-01-01	2007

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, tjänsteresa, oljeskada, kund-/besökolycksfall, skadeståndsgaranti, självrisk samt styrelseansvarsförsäkring för brf. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	516
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5966
Totalt 76 objekt		6482

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 14 st 2 rok, 29 st 3 rok, 23 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighetsförening.

Samfällighetens verksamhet avser garageverksamhet.

Föreningens andel är 33 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Ravudd	Ordförande	2018-05-07	
Hans Tillberg	Ledamot	2020-07-21	
Anders Nilsson	Ledamot	2022-05-19	
Per Hybbinette	Ledamot	2022-05-19	
Monika Viklund	Ledamot	2019-05-20	
Sebastian Nordgren	Ledamot	2018-05-07	
Magnus Weiderling	Ledamot	2016-06-03	
Dafina Sahiti	Ledamot	2022-05-19	2022-05-20
Joel Eriksson	Ledamot	2020-06-02	2022-05-19
Darian Hassan	Ledamot	2021-06-17	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne Ravudd, Magnus Weiderling och Monica Wiklund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anne Ravudd, Monika Viklund, Sebastian Nordgren, Magnus Weiderling.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2019.

Revisorer har varit: Magdalena Westberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne Fors (sammankallande), Lars Adeberg och Mikko Viklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 21 medlemmar, varav 15 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Under juli har föreningen haft en avgiftsfri månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-03.

En ledamot avgick efter årsstämman. Styrelsen har under året jobbat med en ledamot mindre.

Uppsägning av Bredbandsbolaget 22-01-31 för byte till Bahnhof 2023-02-01 som har högre hastighet och är en billigare lösning.

Föreningen fortsätter med Tele 2 som vi har idag för TV-utbudet.

Det har varit 2 stycken driftmöten under året. Utförda arbeten är beställning av skyltar till soprummen, regnskydd över koddosor och boxar som satts upp över knappar för rökluckor samt fläktar i trapphusen.

Underhållssyn hölls 2022-06-03. Rengörning av kärl och golv i båda soprummen utfördes 22-06-16.

Arbeten kvar att utföras under våren 2023 är räcken till altanerna mot gården som ska slipas och oljas in.

Utbyte av trall vid uteplats mot gården och rengörning (mossbeväxtning) av fasaden vid Serenadvägen 5.

Byte till ny städleverantör, Tarjas Städ AB from 22-09-01. Nypolering av alla trappor i samtliga trapphus utfördes.

Sagt upp avtal med Habitek AB som ansvarar för markskötsel och snöskottning. Omförhandling pågår.

Taksyn genomfördes 22-08-30. Plåtarbeten utfördes, rensning av taksilar/hänggrännor och åtgärd av smärre skador.

Startat arbetet med byte till nya hissar. Arbetet pågår och räknas vara klart under våren 2023.

Energideklartion utförd februari 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	162	155	142	253	290
Skuldsättning, kr/kvm	7 844	7 928	8 166	8 250	8 471
Räntekänslighet, %	13	13	13	12	13
Energikostnad, kr/kvm	215	203	199	178	181
Driftskostnad, kr/kvm	536	534	541	577	482
Årsavgifter, kr/kvm	664	662	662	722	722
Totala intäkter, kr/kvm	779	778	774	912	877
Nettoomsättning, tkr	5 390	5 409	5 339	6 278	6 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 237	-1 140	-1 275	-854	-2
Soliditet, %	75	75	75	75	75

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	164 727 000	0	0	164 727 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 479 016	0	-1 447 065	1 031 951
S:a bundet eget kapital, kr	167 206 016	0	-1 447 065	165 758 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 212 342	-1 139 776	1 447 065	-3 905 053
Årets resultat, kr	-1 139 776	1 139 776	-3 236 773	-3 236 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 352 118	0	-1 789 708	-7 141 826
S:a eget kapital, kr	161 853 898	0	-3 236 773	158 617 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 552 065 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	-5 352 118
Årets resultat, kr	-3 236 773
Reservation till underhållsfond, kr	-1 105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 552 065
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 141 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 141 826

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

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 389 546	5 408 660
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 040 259	-3 972 123
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 206	-95 271
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-228 790	-198 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 733 491</u>	<u>-1 733 491</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-8 056 747</u>	<u>-5 999 156</u>
Rörelseresultat		-2 667 200	-590 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 489	24 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-600 062</u>	<u>-573 912</u>
Summa finansiella poster		<u>-569 573</u>	<u>-549 281</u>
Årets resultat		-3 236 773	-1 139 776

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>204 305 128</u>	<u>206 038 619</u>
		204 305 128	206 038 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>204 305 628</u>	<u>206 039 119</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		217	4 555
Övriga fordringar	Not 9	1 808 459	4 250 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>283 843</u>	<u>232 672</u>
		2 092 519	4 487 729
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 12	9 022	10 572
Summa omsättningstillgångar		<u>6 601 542</u>	<u>8 998 301</u>
Summa tillgångar		<u>210 907 169</u>	<u>215 037 420</u>

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	164 727 000	164 727 000
Yttre underhållsfond	<u>1 031 951</u>	<u>2 479 016</u>
	165 758 951	167 206 016
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 905 053	-4 212 342
Årets resultat	<u>-3 236 773</u>	<u>-1 139 776</u>
	-7 141 827	-5 352 118
Summa eget kapital	<u>158 617 124</u>	<u>161 853 898</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>18 300 971</u>	<u>32 344 051</u>
	18 300 971	32 344 051
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 32 540 555	19 042 095
Leverantörsskulder	301 511	650 357
Skatteskulder	13 310	72 913
Övriga skulder	Not 15 47 002	195 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 086 696</u>	<u>879 062</u>
	33 989 074	20 839 471
Summa skulder	<u>52 290 045</u>	<u>53 183 522</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>210 907 169</u>	<u>215 037 420</u>

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 236 773	-1 139 776
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 503 282</u>	<u>593 715</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 230	97 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-348 857</u>	<u>627 442</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 898 369</u>	<u>1 318 592</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-544 620</u>	<u>-1 544 039</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-544 620</u>	<u>-1 544 039</u>
Årets kassaflöde	-2 442 989	-225 447
Likvida medel vid årets början	8 751 659	8 977 106
Likvida medel vid årets slut	6 308 670	8 751 659

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

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 870 656 kr.

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 958 816	3 945 562
Individuell mätning el	300 180	319 851
Hyror	904 824	881 148
Övriga intäkter	225 966	262 219
Bruttoomsättning	<u>5 389 786</u>	<u>5 408 780</u>
Hyresförluster	-240	-120
	5 389 546	5 408 660
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	489 765	381 913
Reparationer	421 056	576 958
El	481 362	475 295
Uppvärmning	772 345	852 641
Vatten	440 095	379 817
Sophämtning	157 808	174 372
Fastighetsförsäkring	80 398	73 793
Kabel-TV och bredband	181 119	181 777
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	238 722	225 808
Förvaltningsarvoden	199 647	207 477
Övriga driftkostnader	25 878	28 217
Planerat underhåll	2 552 065	414 057
	<u>6 040 259</u>	<u>3 972 123</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	570	4 712
Administrationskostnader	25 669	58 451
Extern revision	11 716	10 750
Konsultkostnader	0	5 109
Medlemsavgifter	16 250	16 250
	<u>54 206</u>	<u>95 271</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	170 497	146 962
Revisionsarvode	6 820	6 680
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	46 973	40 128
	<u>228 790</u>	<u>198 270</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 320	1 989
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 755	507
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 088	22 260
Övriga ränteintäkter	326	-126
	<u>30 489</u>	<u>24 631</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	599 459	571 814
Övriga räntekostnader	603	2 098
	<u>600 062</u>	<u>573 912</u>

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 618 000	197 618 000
Ingående anskaffningsvärde mark	24 690 000	24 690 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 308 000	222 308 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 269 381	-14 535 890
Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 002 872	-16 269 381
Utgående redovisat värde	204 305 128	206 038 619
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 139 130	6 443 478
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 340 565	5 194 826
Summa taxeringsvärde	199 479 695	146 638 304
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 812	9 415
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 290 069	3 733 264
Placeringskonto HSB Stockholm	509 578	507 823
	1 808 459	4 250 502
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	200 445	227 852
Upplupna intäkter	83 398	4 820
	283 843	232 672
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	4 500 000	4 500 000

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken		9 022	10 572		
		9 022	10 572		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	372691	1,11%	2024-07-30	18 492 431	191 460
Stadshypotek AB	498587	1,00%	2023-07-30	13 503 980	156 000
Stadshypotek AB	562501	3,05%	2023-03-30	18 845 115	197 160
				50 841 526	544 620
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 118 426
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 300 971
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				57 581 000	57 581 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		32 540 555	19 042 095		
		32 540 555	19 042 095		
Not 15 Övriga skulder					
Momsskuld		47 002	195 044		
		47 002	195 044		
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter		482 916	422 547		
Övriga upplupna kostnader		603 780	456 515		
		1 086 696	879 062		

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Nilsson

.....
Anne Ravudd

.....
Hans Tillberg

.....
Magnus Weiderling

.....
Monika Viklund

.....
Per Hybbinette

.....
Sebastian Nordgren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Magdalena Westberg

.....
Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Capitolium i Nacka, org.nr. 769614-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Capitolium i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. 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 revisorssed 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 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 Bostadsrättsförening Capitolium i Nacka för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Magdalena Westberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE RAVUDD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 19:56:49



SEBASTIAN NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 16:18:16



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 08:37:00



PER HYBBINETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 21:06:16



MONIKA VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 20:33:26



MAGNUS WEIDERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 09:40:42



ANDERS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 10:45:49



MAGDALENA WESTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:34:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 20:54:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGDALENA WESTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:40:43



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 20:53:56



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 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.