



ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Nacka kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

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.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:84	G:A	717910-1519	75 / 230	Parkering, Garage, Soprum
Nacka Sicklaön GA:83	G:A	717910-1519	275 / 515	Väg, Torg, Markparkering

Totalt 2 objekt

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	2023-06-01
Magnus Weiderling	Ledamot	2016-06-03	
Dafina Sahiti	Ledamot	2022-05-19	2022-10-18
Oscar Zidén	Ledamot	2023-06-01	
Sezen Ömerali	Ledamot	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne Ravudd, Magnus Weiderling, Monika Viklund, Anders Nilsson, Per Hybbinette och Sezen Ömerali.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Ravudd, Anders Nilsson, Monika Viklund, och Magnus Weiderling.

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 samt Mikko Viklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 24 medlemmar varav 15 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och uppdateras årligen av fastighetsförvaltare.

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 den 2023-08-29.

Underhållssyn hölls 2023-08-29.

Spolning av kärl i båda soprummen utfört.

Backup-batteri installerat för att rökkluckorna (port 1 A, 1 B och 3 B) ska stängas igen, efter oplanerade strömavbrott.

Trasiga fasadplattor på Serenadvägen 1 A och 1 B ska bytas ut under våren.

Tecknat nytt avtal med Habitek AB som ansvarar för markskötsel och snöskottning.

Nyplantering av tujor på baksidan mot garagen.

Beskärning av förväxta träd och buskar också på baksidan mot garagen.

Frigjort utrymme till cykelställen så att taken på dessa lättare kunde behandlas med impregneringsmedel.
Buskarna inne på gården blev beskurna under senhösten för att bli finare till våren.
Årlig lekplatsbesiktning utförd.

23-09-16 Korvgrillning på gården med kaffe och hembakt. Stor anslutning av nya och gamla grannar.

Driftmöte hölls 23-10-11.

Svårt få tag i reservdelar till styrsystemets moduler i undercentralen. Föreslås att ta in offert på nytt styrsystem. Offert är under behandling.

Arbeten kvar att utföras under våren 2024 är räcken till altanerna mot gården som ska slipas och oljas in.

Utbyte av trall vid uteplats mot gården.

Taksyn genomfördes 23-11-22, förslag på åtgärder.

Montering av steg i uppstigningslucka, Serenadvägen 1 B, Riktning av hänggranna Serenadvägen 1 B, Återmontering av vajrar på fläkthuv, Serenadvägen 9 och komplettering av isglidhinder.

Arbete kommer utföras under våren.

OVK utförd i Förskolan Amadeus, Serenadvägen 5, 7 A-C och 9.

3 lägenheter fick anmärkningar som måste åtgärdas. 5 lägenheter är ej kontrollerade pga tillträde inte getts. Arbete pågår för att slutföra OVK'n.

Spricka upptäckt i glastaket över porten Serenadvägen 5. Glastaket utbytt.

Ingen ersättning från Trafikförsäkringsföreningen då ingen sett när/vad som orsakat skadan.

Avgiftshöjning med 5 % from januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 10 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	140	162	155	142	253
Skuldsättning, kr/kvm	7 772	7 844	7 928	8 166	8 250
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 445	8 526	8 616	8 871	8 963
Räntekänslighet, %	11	13	13	13	12
Energikostnad, kr/kvm	295	215	203	199	178
Årsavgifter, kr/kvm	758	664	662	662	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	73	73	74	69
Totala intäkter, kr/kvm	963	779	778	774	912
Nettoomsättning, tkr	6 243	5 390	5 409	5 339	6 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 630	-3 237	-1 140	-1 275	-854
Soliditet, %	75	75	75	75	75

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens årets kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 941 547 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	164 727 000	0	0	164 727 000
Underhållsfond, kr	1 031 951	0	-1 031 951	0
S:a bundet eget kapital, kr	165 758 951	0	-1 031 951	164 727 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 905 053	-3 236 773	1 031 951	-6 109 876
Årets resultat, kr	-3 236 773	3 236 773	-3 630 400	-3 630 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 141 826	0	-2 598 449	-9 740 276
S:a eget kapital, kr	158 617 125	0	-3 630 400	154 986 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 077 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 108 951 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	-7 141 827
Årets resultat, kr	-3 630 400
Reservation till underhållsfond, kr	-1 077 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 108 951
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 740 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 740 276
------------------------------------	-------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 243 105	5 389 546
Summa Rörelseintäkter		6 243 105	5 389 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 564 724	-6 006 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 568	-88 020
Personalkostnader	Not 5	-231 221	-228 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 733 491	-1 733 491
Summa Rörelsekostnader		-8 656 004	-8 056 747
Rörelseresultat		-2 412 899	-2 667 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	57 144	30 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 274 646	-600 062
Summa Finansiella poster		-1 217 502	-569 573
Resultat efter finansiella poster		-3 630 400	-3 236 774
Resultat före skatt		-3 630 400	-3 236 774
Årets resultat		-3 630 400	-3 236 774

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 202 571 636 204 305 128

*Summa Materiella anläggningstillgångar***202 571 636 204 305 128**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

202 572 136 204 305 628

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 830 217

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 861 172 1 808 459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 223 229 283 843

*Summa Kortfristiga fordringar***2 095 230 2 092 519**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 2 500 000 4 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***2 500 000 4 500 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 7 580 9 022

*Summa Kassa och bank***7 580 9 022**

Summa Omsättningstillgångar

4 602 811 6 601 542

Summa Tillgångar

207 174 947 210 907 169

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	164 727 000	164 727 000
Fond för yttre underhåll	0	1 031 951
Summa Bundet eget kapital	164 727 000	165 758 951

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 109 876	-3 905 053
Årets resultat	-3 630 400	-3 236 773
Summa Ansamlad förlust	-9 740 276	-7 141 827

Summa Eget kapital**154 986 724** **158 617 124****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	18 300 971
Summa Långfristiga skulder		0	18 300 971

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 372 196	32 540 555
Leverantörsskulder		468 465	301 511
Skatteskulder		13 310	13 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	46 926	40 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 287 326	1 092 949
Summa Kortfristiga skulder		52 188 223	33 989 074

Summa Skulder**52 188 223** **52 290 045****Summa Eget kapital och skulder****207 174 947** **210 907 169**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 412 899 -2 667 200

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 733 491 1 733 491

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 733 491 1 733 491

Erhållen ränta 34 860 30 489

Erlagd ränta -958 250 -600 062

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 602 797 -1 503 282

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 79 468 -46 230

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 51 112 -348 857

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

130 580 -395 087

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 472 217 -1 898 369

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -469 330 -544 620

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-469 330 -544 620

Årets kassaflöde

-1 941 547 -2 442 989

Likvida medel vid årets början 6 308 670 8 751 659

Likvida medel vid årets slut 4 367 123 6 308 670

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 871 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	4 308 624	3 958 816
	Hyror lokaler	910 236	821 112
	Hyror förbrukningsbaserad	347 982	374 180
	Övriga intäkter	676 263	235 678
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 243 105	5 389 786
	Hysesbortfall	0	-240
	<i>Summa</i>	0	-240
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 243 105	5 389 546

I övriga intäkter är 211 562 kr från Forum Nacka SFF och är hänförlig till 2022

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-562 550	-471 313
	Snö och halk-bekämpning	-50 390	-18 453
	Reparationer	-425 246	-272 827
	Planerat underhåll	-2 802 360	-2 552 065
	Försäkringsskador	-1 674	-148 230
	EI	-484 533	-481 362
	Uppvärmning	-901 799	-772 345
	Vatten	-527 362	-440 095
	Sophämtning	-154 697	-157 808
	Fastighetsförsäkring	-88 244	-80 398
	Kabel-TV och bredband	-117 860	-181 119
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-245 904	-238 722
	Förvaltningsavtalskostnader	-202 105	-191 711
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 564 724	-6 006 446

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 999	-570
	Administrationskostnader	-27 205	-27 057
	Extern revision	-12 301	-11 716
	Medlemsavgifter	-16 250	-16 250
	Föreningsverksamhet	-16 339	-13 748
	Övriga förvaltningskostnader	-50 473	-18 678
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 568	-88 020

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 100	-6 820
	Övriga arvoden	-181 498	-174 997
	Sociala avgifter	-42 623	-46 973
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-231 221	-228 790
Not 6	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	2 098	1 320
	Ränteintäkter HSB bunden placering	54 827	28 843
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	219	326
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 144	30 489
Not 7	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	-1 274 646	-599 459
	Övriga räntekostnader	0	-603
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 274 646	-600 062

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 618 000	197 618 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 690 000	24 690 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	222 308 000	222 308 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 002 872	-16 269 381
	Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-19 736 364	-18 002 872
	Utgående redovisat värde	202 571 636	204 305 128
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 139 130	8 139 130
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 340 565	4 340 565
	Summa	199 479 695	199 479 695
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 581 000	57 581 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	57 581 000	57 581 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 859 542	1 799 647
	Övriga fordringar	1 629	8 812
	Summa Övriga fordringar	1 861 172	1 808 459
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	22 284	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 945	283 843
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 229	283 843

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

Övriga kortfristiga placeringar

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

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken	7 580	9 022
<i>Summa Kassa och bank</i>	7 580	9 022

Not 14	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>
Stadshypotek AB	4,66%	2024-01-30	13 373 980	156 000
Stadshypotek AB	4,65%	2024-01-02	18 697 245	197 160
Stadshypotek AB	1,11%	2024-07-30	18 300 971	191 460
			50 372 196	544 620

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	50 372 196
Kortfristig del	50 372 196
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	544 620
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 178 480
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,66%	2024-01-30	13 373 980	156 000
Stadshypotek AB	4,65%	2024-01-02	18 697 245	197 160
Stadshypotek AB	1,11%	2024-07-30	18 300 971	191 460
			50 372 196	544 620

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	50 372 196
Kortfristig del	50 372 196

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	26 568	20 416
	Övriga kortfristiga skulder	20 358	20 333
	<i>Summa Övriga skulder</i>	46 926	40 749
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	520 182	489 169
	Upplupna räntekostnader	316 396	0
	Övriga upplupna kostnader	450 748	603 780
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 287 326	1 092 949

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 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 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 bostadsrättsförening Capitolium i Nacka 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magdalena Westberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-27 kl. 16:48:46



OSCAR ZIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 23:09:25



SEZEN ÖMERALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:37:17



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:14:45



PER HYBBINETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 15:54:02



MONIKA VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 19:27:46



MAGNUS WEIDERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:02:55



ANDERS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 12:00:54



MAGDALENA WESTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 11:28:33



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 20:41:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-08 kl. 11:17:10



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 20:41:07



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.