



HSB – där möjligheterna bor Org.nr 769614-2764



**Årsredovisning 2018**

**Brf Capitolium**

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

## Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls den 7 maj klockan 19.00 i Brf Tingets samlingssal (ingång från baksidan av byggnaden).

Dryck och något ätbart serveras från klockan 18.30

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt
6. Godkännande av dagordningen
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 styrelsen årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden
  - Styrelse
  - Revisorer
  - Valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer
20. Val av revisor
21. Beslut om ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberednings ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Motion från Monika Viklund och styrelsens svar på motionen
25. Avslutning





Org Nr: 769614-2764

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Org.nr: 769614-2764

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:29 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	75	5 966
Lokaler	1	516

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelsensansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighet som avser garageverksamhet. Föreningen andel är ca 33%.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Årsavgiften sänks från januari 2018 med 5%.

#### Genomfört och planerat underhåll

Inoljning av uteplatsstaket. Byte av rabattkanter. Hörnskydd i entréer.

Inom närmaste åren planeras att byta till ledbelysning i trapphus. Eventuellt byte av maskin och torkskåp i tvättstugan till effektivare och energisnålare varianter.

#### Övriga väsentliga händelser

Under året har fördelningen av inkomster och kostnader i Samfälligheten utretts och en ny fördelningsnyckel införd som bygger på antalet lägenheter i varje förening. Utredningen innebär för vår del att vi fick betala tillbaka pengar till BRF Palatinen.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Ravudd	Ordförande
Josef Ingrosso	HSB-ledamot
Leila Setti	Ledamot
Magnus Weiderling	Vice ordförande
Marianne Sjöborg	Sekreterare
Mona Pamp	Ledamot
Sebastian Nordgren	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Weiderling, Marianne Sjöborg och Mona Pamp.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

#### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anne Ravudd, Magnus Weiderling, Marianne Sjöborg och Mona Pamp. Teckning sker två i förening. 



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

### Revisorer

Mikko Viklund Föreningsvald ordinarie  
Magdalena Westberg Föreningsvald suppleant  
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Marianne Sjöborg.

### Valberedning

Valberedningen består av Michelle Setti, Monika Viklund och Kerstin Carlsson

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-17.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 102 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 . Under året har 4 överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	722	760	697	760	799
Totala Intäkter kr/kvm	933	963	909	981	1 069
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	290	337	223	250	293
Belåning, kr/kvm	8 471	8 662	8 686	8 696	8 784
Räntekänslighet	13%	12%	14%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	517	476	505	490	469
Energikostnader kr/kvm	107	101	103	87	96

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

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

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

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

### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

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

### Drift och underhåll

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

### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 050	6 241	5 890	6 359	6 931
Resultat efter finansiella poster	-2	311	-458	-152	166
Soliditet	75%	74%	74%	74%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	6 050 110
Rörelsekostnader	- 5 395 179
Finansiella poster	- 656 849
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 919</b>
Planerat underhåll	+ 146 475
Avskrivningar	+ 1 733 491
<b>Årets sparande</b>	<b>1 878 047</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>290</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 727 000	0	1 005 484	-918 667	310 649
Reservering till fond 2018			338 000	-338 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-146 475	146 475	
Balanserad i ny räkning				310 649	-310 649
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 919
Belopp vid årets slut	164 727 000	0	1 197 009	-799 543	-1 919



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-608 018
Årets resultat	-1 919
Reservering till underhållsfond	-338 000
Ianspråktagande av underhållsfond	146 475
Summa till stämmans förfogande	<b>-801 462</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-801 462</b>
-------------------------	-----------------

Föreningens ekonomi är god, trots de nya hårda avskrivningsreglerna, avskrivningar uppgår till 1,7 Mkr.

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

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 050 110	6 240 701
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 494 696	-3 219 525
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 439	-51 673
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 554	-161 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 733 491</u>	<u>-1 733 491</u>
Summa rörelsekostnader		-5 395 179	-5 165 691
<b>Rörelseresultat</b>		<b>654 930</b>	<b>1 075 010</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 064	22 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-682 913</u>	<u>-786 796</u>
Summa finansiella poster		-656 849	-764 361
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 919</b>	<b>310 649</b>

*m*

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>211 239 092</u>	<u>212 972 583</u>
		211 239 092	212 972 583
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>211 239 592</u>	<u>212 973 083</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35 258	822
Övriga fordringar	Not 9	4 732 972	4 296 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>742 898</u>	<u>581 602</u>
		5 511 128	4 878 995
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 12	14 308	15 488
Summa omsättningstillgångar		<u>10 025 436</u>	<u>9 394 483</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>221 265 028</u></b>	<b><u>222 367 566</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	164 727 000	164 727 000
Yttre underhållsfond	1 197 009	1 005 484
	<u>165 924 009</u>	<u>165 732 484</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-799 543	-918 667
Årets resultat	-1 919	310 649
	<u>-801 462</u>	<u>-608 018</u>
Summa eget kapital	<u>165 122 547</u>	<u>165 124 466</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 54 553 584	55 987 898
	<u>54 553 584</u>	<u>55 987 898</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 352 164	155 004
Leverantörsskulder	248 860	194 884
Skatteskulder	4 115	3 290
Övriga skulder	Not 15 20 466	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 963 291	902 024
	<u>1 588 896</u>	<u>1 255 202</u>
Summa skulder	<u>56 142 480</u>	<u>57 243 100</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>221 265 028</u></b>	<b><u>222 367 566</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 919	310 649
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 731 572	2 044 140
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-235 440	103 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	136 535	-305 765
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 632 666	1 842 142
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 237 154	-155 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 237 154	-155 004
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>395 512</b>	<b>1 687 138</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 778 573</b>	<b>7 091 435</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 174 085</b>	<b>8 778 573</b>

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



## 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.

#### 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 1 337 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 22 % 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**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 308 624	4 535 328
Årsavgifter el	390 412	400 238
Hyrer	839 514	823 044
Övriga intäkter	511 680	482 091
Bruttoomsättning	<u>6 050 230</u>	<u>6 240 701</u>
Hysesförluster	-120	0
	<b>6 050 110</b>	<b>6 240 701</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	695 865	487 132
Reparationer	365 142	354 651
El	476 784	455 094
Uppvärmning	759 433	698 292
Vatten	324 919	336 483
Sophämtning	121 033	117 018
Fastighetsförsäkring	65 792	68 405
Kabel-TV och bredband	179 160	179 084
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	146 169	145 344
Förvaltningsarvoden	203 145	209 155
Övriga driftkostnader	10 779	31 565
Planerat underhåll	146 475	137 302
	<u>3 494 696</u>	<u>3 219 525</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 972	5 103
Administrationskostnader	43 342	20 945
Extern revision	9 875	9 375
Medlemsavgifter	16 250	16 250
	<u>80 439</u>	<u>51 673</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	59 734	118 471
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	18 320	33 892
Övriga personalkostnader	0	139
	<u>86 554</u>	<u>161 002</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 841	1 675
Ränteintäkter HSB placeringskonto	506	505
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 942	19 754
Övriga ränteintäkter	774	501
	<u>26 064</u>	<u>22 435</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	682 913	785 726
Övriga räntekostnader	0	1 070
	<u>682 913</u>	<u>786 796</u>



**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 618 000	197 618 000
Ingående anskaffningsvärde mark	24 690 000	24 690 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 308 000</b>	<b>222 308 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 335 417	-7 601 926
Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 068 908</b>	<b>-9 335 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 239 092</b>	<b>212 972 583</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 733 000	1 733 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>119 933 000</b>	<b>119 933 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	73 195	33 486
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 153 476	3 757 289
Placeringskonto HSB Stockholm	506 301	505 795
	<b>4 732 972</b>	<b>4 296 570</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	155 403	96 096
Upplupna intäkter	587 495	485 507
	<b>742 898</b>	<b>581 602</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
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
	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	14 308	15 488
	<b>14 308</b>	<b>15 488</b>

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

<b>Noter</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	176129	1,10%	2021-07-30	15 125 407	155 004	
	Stadshypotek	302119	1,09%	2022-06-30	19 633 755	197 160	
	Stadshypotek	96414	1,06%	2019-07-30	20 146 586	0	
				<b>54 905 748</b>	<b>352 164</b>		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 553 584	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 144 928	
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					57 581 000	57 581 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld					352 164	155 004
					<u>352 164</u>	<u>155 004</u>	
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Inre fond					0	0
	Källskatt					20 466	0
					<u>20 466</u>	<u>0</u>	
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader					0	68 098
	Förutbetalda hyror och avgifter					345 417	388 317
	Övriga upplupna kostnader					617 874	445 609
					<u>963 291</u>	<u>902 024</u>	

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

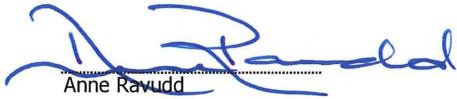


**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

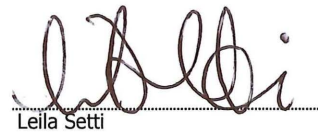
**Noter**

**2018-12-31    2017-12-31**

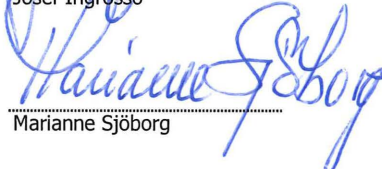
Stockholm, den 9 april 2019

  
.....  
Anne Ravudd

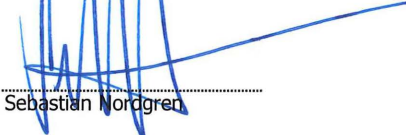
  
.....  
Josef Ingresso

  
.....  
Leila Setti

  
.....  
Magnus Weiderling

  
.....  
Marianne Sjöborg

  
.....  
Mona Pamp

  
.....  
Sebastian Nordgren

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2019-04 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

  
.....

Av föreningen vald revisor

Joackim Hult  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capitolium i Nacka för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Capitolium i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalanden*

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

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

##### *Styrelsens ansvar*

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

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

##### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2019-04-17



Joakim Häll

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

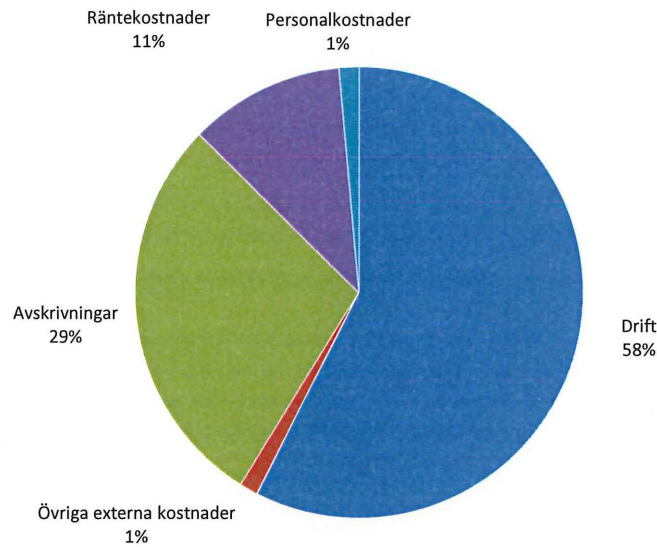


Av föreningen vald revisor

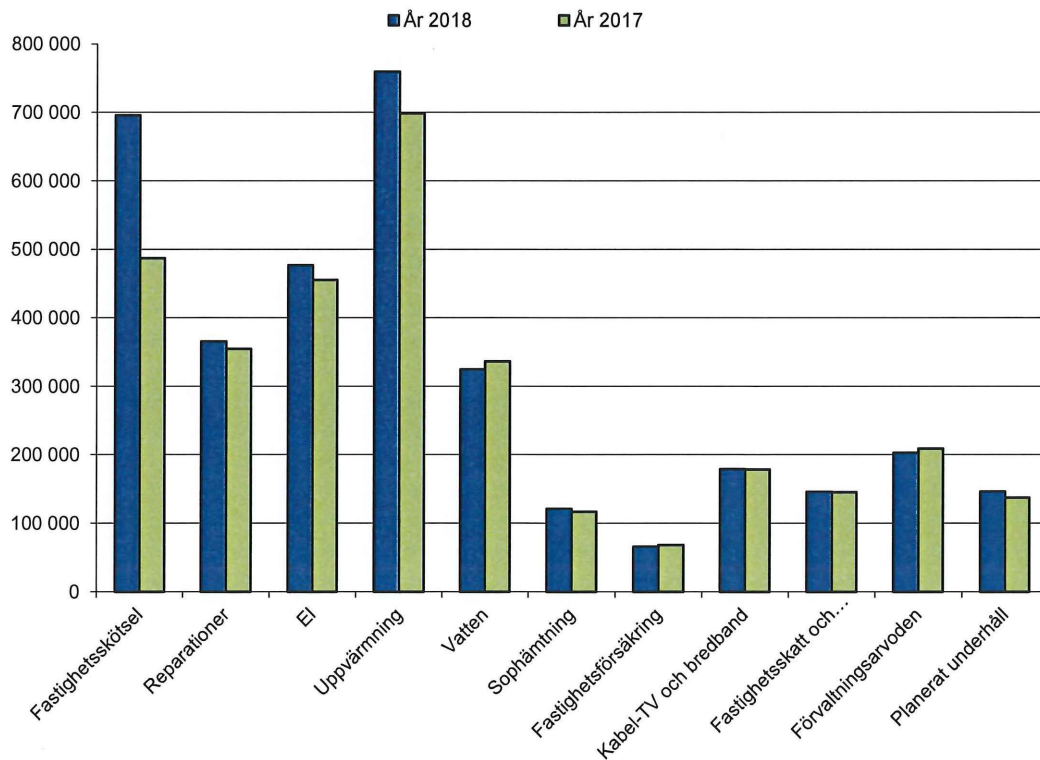


## HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



## **Motion till HSB bostadsrättsförening Nacka Capitolium**

Föreningsstämma 19-05-07

Med anledning av diverse händelser under vintern. Gällande avsaknad av både värme och varmvatten skriver jag denna motion.

**Mitt förslag: styrelsen ska upprätta ett styrdokument /beredskapsplan.**

Där det klart och tydligt framgår vilka felanmälningar som skall eskaleras till jourärende.

Om vi upprättar ett sådant styrdokument slipper vi fundera på vilken åtgärd som skall vidtas vid varje enskilt ärende.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka 19-02-28

  
Monika Viklund

Svar till Monika Viklund från Styrelsen

De strömavbrott som inträffade i början av året slog ut en transformator i vår värmeanläggning. Anläggningen sattes igång manuellt i väntan på en ny transformator. Leveransen av denna drog tyvärr ut på tiden eftersom helgdagar kom emellan. Tyvärr var detta inte något Jouren heller kunde åtgärda.

Styrelsen ser ingen anledning att ändra gällande larmrutiner p.g.a. av denna händelse:

- Felanmälan görs till HSB de tider de är tillgängliga.
- Övriga tider, kvällstid och helger, ringer man Jouren.





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**