



HSB BRF CAPITOLIUM ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

Valberedningen i BRF Capitolium har från stämman 2019-05-07 bestått av Mikael Setti (sammankallande) Serenadvägen 9. Linn Pantzar Serenadvägen 9, och Lars Adeberg Serenadvägen 7B. Efter intervjuer av medlemmarna i styrelsen har samtliga visat intresse för att vara kvar, även dem vars mandatperiod tar slut på stämman 2020. Joel Eriksson , Serenadvägen 3B är den enda som anmält sitt intresse för att delta i styrelsen. Efter att valberedningen interjuat honom var vi eniga om att han passar i styrelsen. Vi rekommenderar honom som kandidat till styrelsen.

Valberedningens förslag är:

Joel Erikson, nyval 2 år

Anne Ravudd , omval 2år

Sebastian Nordegren omval 2 år

Leila Setti omval 2 år.

Vi kan på stämman fråga om de skall väljas på 1 år eller 2 år. så det blir någon form av överlappning.

Monika Wiklund och Magnus Weiderling har båda 1 år kvar på sin mandatperiod. Kerstin Carlssons mandatperiod går ut på stämman 2020 och valberedningen har ej nominerat henne för en ny period. Valberedningen var enig i sitt beslut.



Org Nr: 769614-2764

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Org.nr: 769614-2764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Stockholms län, Nacka kommun.

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 Folksam Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, oljeskada, kund-/besöksolycksfall, tjänsteresa, skadeståndsgaranti, självrisk, styrelseansvarsförsäkring för brf.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighetsförening.
Samfällighetens verksamhet avser garageverksamhet.
Föreningens andel är 33 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har belysningen i alla trapphus och tvättstuga bytts ut till ledbelysning.
Städbolag har bytts 2 gånger under det gångna året.
Installation av nytt passersystem/koddosor för alla portar är under arbete och beräknas vara klart under februari 2020.
Trädgårdsbesiktning 2019-05-02. Problem med att jorden försvinner. Påbörjat översyn av planteringen på innergården och plantering på baksidan mot garaget. Offerter för kommande arbeten kommer att tas in under våren 2020.
Eventuellt byte av maskin och torkskåp i tvättstugan till effektivare och energisnålare varianter.

Ovriga väsentliga händelser

Avtal tecknat med Folksam, nytt försäkringsbolag för fastighetsförsäkring.
Läckage upptäckt i garageplan Forum under förskolan Lupus, åtgärdas samtidigt uppmärksammas avsaknad av fettavskiljare som är lag på om storköksverksamhet utförs. Utredning pågår.
Förskolan Lupus avslutade sin verksamhet under sommaren istället kom förskolan Amadeus som ny hyresgäst från augusti 2019. OVK har utförts men blev ej godkänd. Ny OVK kommer att utföras med början 2020-02-10 av AirCano som också kommer att åtgärda befintliga fel som upptäckts.
Omförhandling med HSB gällande förvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel till ett ettårigt avtal med 2 månaders uppsägningstid.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Vid stämman deltog 34 medlemmar varav 26 (2 fullmakter) var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Ravudd	Ordförande
Magnus Weiderling	Vice ordförande
Leila Setti	Ledamot
Sebastian Nordgren	Ledamot
Monika Viklund	Ledamot
Kerstin Carlsson	Ledamot
Alma Diaz Rämö	HSB-ledamot from 11 september 2019

Med 1 år kvar av mandattiden:
Magnus Weiderling, Monika Viklund

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Carlsson, Anne Ravudd, Leila Setti och Sebastian Nordgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anne Ravudd, Magnus Weiderling och Monika Viklund.
Teckning sker två tillsammans i bostadsrättsföreningens firma.

Revisorer

Magdalena Westberg Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Ingen vald som Föreningens representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Michele Setti, Linn Pantzar och Lars Adeberg.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-22.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 104 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 5 överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	722	722	760	697	760
Totala Intäkter kr/kvm	969	933	963	909	981
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	243	290	337	223	250
Belåning, kr/kvm	8 250	8 471	8 662	8 686	8 696
Räntekänslighet	12%	13%	12%	14%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	600	517	476	505	490
Energikostnader kr/kvm	178	181	168	169	154

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

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 bostadsrättens 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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 278	6 050	6 241	5 890	6 359
Resultat efter finansiella poster	-854	-2	311	-458	-152
Sollditet	75%	75%	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	6 278 284
Rörelsekostnader	- 6 564 993
Finansiella poster	- 567 483
Årets resultat	-854 192

Planerat underhåll	+ 698 096
Avskrivningar	+ 1 733 491
Årets sparande	1 577 395

Årets sparande per kvm total yta 243

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 727 000	0	1 197 009	-799 543	-1 919
Reservering till fond 2019			642 000	-642 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-599 096	599 096	
Balanserad i ny räkning				-1 919	1 919
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-854 192
Belopp vid årets slut	164 727 000	0	1 239 913	-844 366	-854 192

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-801 462
Årets resultat	-854 192
Reservering till underhållsfond	-642 000
Ianspråktagande av underhållsfond	599 096
Summa till stämmans förfogande	-1 698 558

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 698 558
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 278 284	6 050 110
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 588 990	-3 494 696
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 892	-80 439
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-162 620	-86 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 733 491</u>	<u>-1 733 491</u>
Summa rörelsekostnader		-6 564 993	-5 395 179
Rörelseresultat		-286 709	654 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 934	26 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-592 417</u>	<u>-682 913</u>
Summa finansiella poster		-567 483	-656 849
Årets resultat		-854 192	-1 919

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

209 505 601	211 239 092
<u>209 505 601</u>	<u>211 239 092</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500	500
<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>209 506 101</u>	<u>211 239 592</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Not 9

15 946	35 258
4 523 696	4 732 972

Övriga fordringar

Not 10

752 193	742 898
<u>5 291 834</u>	<u>5 511 128</u>

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kortfristiga placeringar

Not 11

4 500 000	4 500 000
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12

13 672	14 308
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>9 805 507</u>	<u>10 025 436</u>
------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>219 311 608</u>	<u>221 265 028</u>
---------------------------	---------------------------

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	164 727 000	164 727 000
Yttre underhållsfond	1 239 913	1 197 009
	<u>165 966 913</u>	<u>165 924 009</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-844 366	-799 543
Årets resultat	-854 192	-1 919
	<u>-1 698 558</u>	<u>-801 462</u>
Summa eget kapital	<u>164 268 356</u>	<u>165 122 547</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>52 910 185</u>	<u>54 553 584</u>
	52 910 185	54 553 584
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 563 624	352 164
Leverantörsskulder	178 351	248 860
Skatteskulder	77 604	4 115
Övriga skulder	Not 15 0	20 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 313 488</u>	<u>963 291</u>
	2 133 067	1 588 896
Summa skulder	<u>55 043 252</u>	<u>56 142 480</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>219 311 608</u>	<u>221 265 028</u>

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-854 192	-1 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	879 299	1 731 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	48 718	-235 440
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	332 710	136 535
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 260 728	1 632 666
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 431 939	-1 237 154
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 431 939	-1 237 154
Årets kassaflöde	-171 211	395 512
Likvida medel vid årets början	9 174 085	8 778 573
Likvida medel vid årets slut	9 002 874	9 174 085

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 377 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 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 308 624	4 308 624
Årsavgifter el	394 131	390 412
Hyror	866 328	839 514
Övriga intäkter	709 261	511 680
Bruttoomsättning	<u>6 278 344</u>	<u>6 050 230</u>
Hyresförluster	-60	-120
	6 278 284	6 050 110
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	874 505	695 865
Reparationer	651 750	365 142
El	556 586	476 784
Uppvärmning	726 848	759 433
Vatten	262 153	324 919
Sophämtning	126 903	121 033
Fastighetsförsäkring	54 909	65 792
Kabel-TV och bredband	178 438	179 160
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	219 658	146 169
Förvaltningsarvoden	223 769	203 145
Övriga driftkostnader	15 376	10 779
Planerat underhåll	698 096	146 475
	4 588 990	3 494 696
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 429	10 972
Administrationskostnader	49 188	43 342
Extern revision	11 025	9 875
Medlemsavgifter	16 250	16 250
	79 892	80 439
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 250	59 734
Revisionsarvode	6 000	4 000
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	33 870	18 320
	162 620	86 554
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 069	1 841
Ränteintäkter HSB placeringskonto	506	506
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 260	22 942
Övriga ränteintäkter	99	774
	24 934	26 064
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	591 599	682 913
Övriga räntekostnader	818	0
	592 417	682 913

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 068 908	-9 335 417
Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 802 399	-11 068 908
Utgående redovisat värde	209 505 601	211 239 092
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 443 478	5 656 522
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 194 826	3 950 391
Summa taxeringsvärde	146 638 304	122 606 913
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	34 494	73 195
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 982 394	4 153 476
Placeringskonto HSB Stockholm	506 807	506 301
	4 523 696	4 732 972
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	93 696	155 403
Upplupna intäkter	658 497	587 495
	752 193	742 898
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

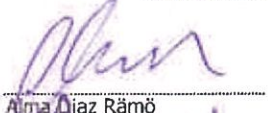
Noter

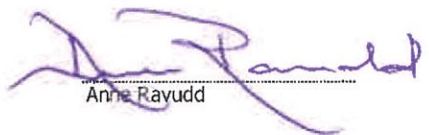
2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 200419


Alma Diaz Rämö


Anne Rayudd


Kerstin Carlsson


Lena Setb


Magnus Weiderling


Monika Viklund


Sebastian Norngren

Vår revisionsberättelse har 2020-04-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Magdalena Westberg


Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Capitolium i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

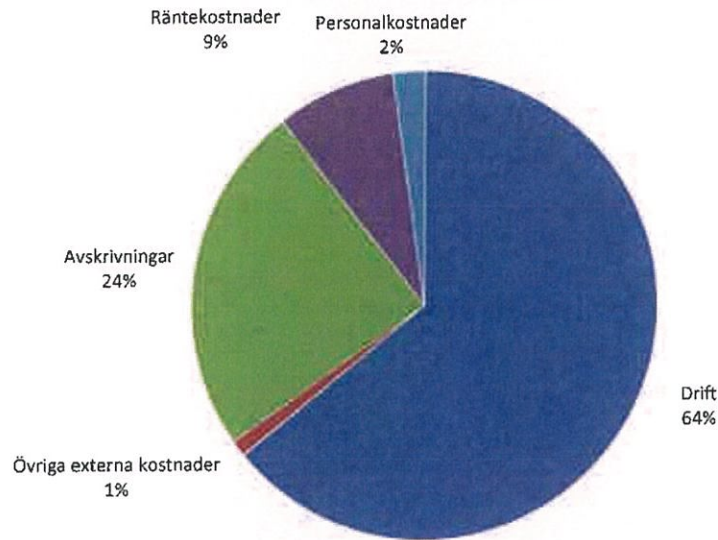
Nacka den 20/4 2020

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

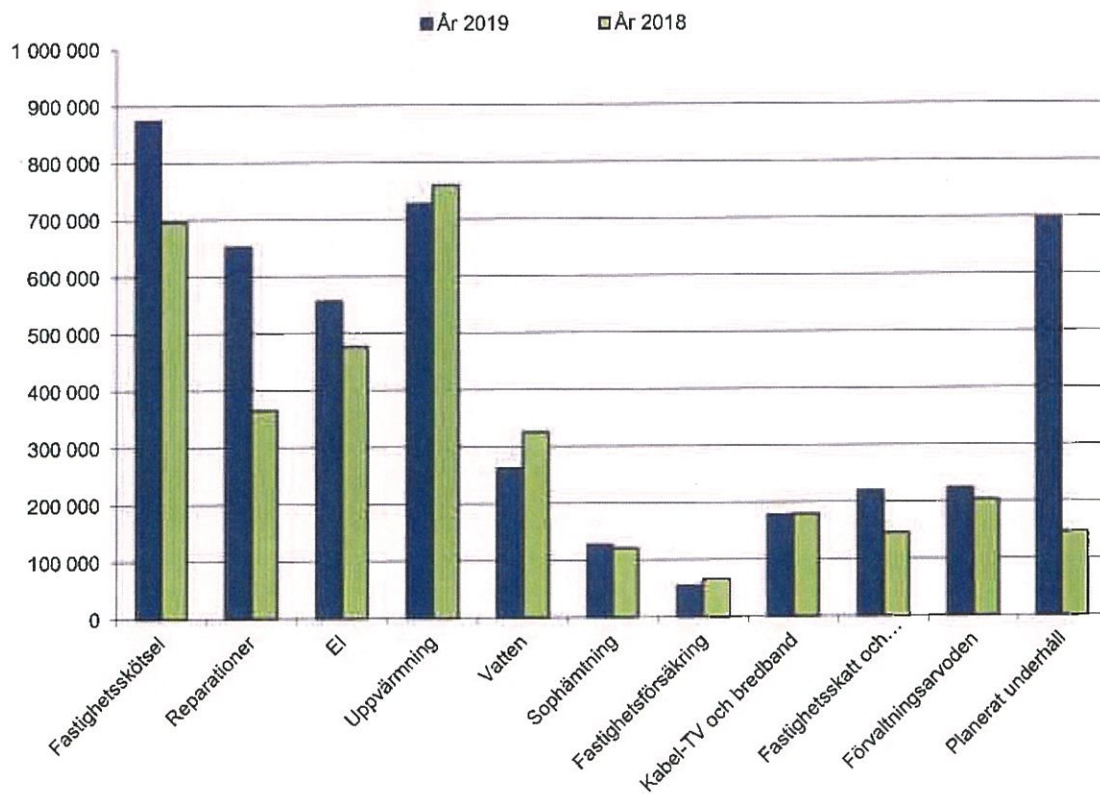
Magdalena Westberg
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 bevittnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.