



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Capitoleum

MEDLEM I HSB



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.



# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Org.nr: 769614-2764

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### 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 med värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, tjänsteresa, oljeskada, kund-/besökolycksfall, skadeståndsgaranti, självrisk samt 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.  
Juli månad var avgiftsfri.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Jämnräcken på baksidan mot garaget har målats om och staket mot gården har oljats in.  
Dörrar till cykelrum har fått ny uppställningsanordning.  
Tak- och vindsbesiktning utförd, säkerhetsanordning installerad.  
Ommålning av sop- och miljörummen.  
Miljöbelysning har bytt ut gamla lampor i förråd mot miljövänliga lampor.  
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd i bostäder och förskolans lokaler.  
Stamspolning utförd vecka 43 i samtliga lägenheter utom 2 st som företaget inte kom in i.  
Årlig SBA och riskinventering utförd utan anmärkning.  
Brandsyn utförd på förskolan Amadeus, påpekande av brister och dokumentation åtgärdad och godkänt av Södertörns Brandförsvarsförbund.  
Fjärrövervakningen för vatten och ventilation är kompletterad med en UPS (extra batteri) för att minimera problem vid strömavbrott och underlätta för driftteknikern att upptäcka fel tidigt och kunna åtgärda dessa.

#### Övriga väsentliga händelser

Nytt 3-årigt avtal för Grön miljövänlig el är tecknat med Luleå Energi.  
Beslut om modernisering av hissarna togs efter godkännande av offert från Nacka Hiss AB. Arbetet påbörjat i port 7C eftersom den hade störst behov av nya reservdelar. Arbetet fortsätter sedan i port för port tills alla hissar är åtgärdade.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-20 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Ravudd	Ordförande
Magnus Weiderling	V. ordförande
Monika Viklund	Ekonomi
Joel Eriksson	Sekreterare
Sebastian Nordgren	Ledamot

Styrelsen har under 2021-05-20 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Ravudd	Ordförande
Magnus Weiderling	V. ordförande
Monika Viklund	Ekonomi
Joel Eriksson	Sekreterare
Sebastian Nordgren	Ledamot och representant i Nacka Samfällighet
Darian Hassan	Ledamot och representant i Nacka Samfällighet
Kerstin Carlsson	Ledamot (avgått i november 2021)
Hans Tillberg	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anne Ravudd, Sebastian Nordgren och Joel Eriksson. Kerstin Carlson har flyttat från bostadsrättsförening i november.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### 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 Anne Fors (sammanställande), Lars Adeberg och Rasmus Hedensjö. Rasmus Hedensjö flyttar från bostadsrättsföreningen i februari 2022.

### 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 2021-06-03.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 110 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 6 överlåtelse 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	155	142	243	290	337
Skuldsättning, kr/kvm	7 928	8 166	8 250	8 471	8 662
Räntekänslighet, %	13%	13%	12%	13%	12%
Energikostnad, kr/kvm	203	199	178	181	168
Driftskostnad, kr/kvm*	534	541	577	482	447
Årsavgift, kr/kvm	662	662	722	722	760
Totala intäkter, kr/kvm*	778	774	912	877	905

\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 409	5 339	6 278	6 050	6 241
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 140	-1 275	-854	-2	311
Soliditet %	75%	75%	75%	75%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 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.

#### 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

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### 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 bostadsrätts andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### 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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 408 660
Rörelsekostnader	-	5 999 156
Finansiella poster	-	549 281
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 139 776</b>
Planerat underhåll	+	414 057
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 733 491
<b>Årets sparande</b>		<b>1 007 771</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>155</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 727 000	1 453 073	-1 911 718	-1 274 681
Reservering till fond 2021		1 440 000	-1 440 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-414 057	414 057	
Balanserad i ny räkning			-1 274 681	1 274 681
Årets resultat				-1 139 776
Belopp vid årets slut	164 727 000	2 479 016	-4 212 342	-1 139 776

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 186 399
Årets resultat	-1 139 776
Reservering till underhållsfond	-1 440 000
Ianspråktagande av underhållsfond	414 057
Summa till stämmans förfogande	<b>-5 352 118</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-5 352 118</b>
-------------------------	-------------------

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 408 660	5 339 394
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 972 123	-3 928 689
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 271	-122 678
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-198 270	-267 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 733 491</u>	<u>-1 733 491</u>
Summa rörelsekostnader		-5 999 156	-6 052 369
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-590 495</b>	<b>-712 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 631	25 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-573 912</u>	<u>-586 984</u>
Summa finansiella poster		-549 281	-561 706
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 139 776</b>	<b>-1 274 681</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	206 038 619	207 772 110
		<u>206 038 619</u>	<u>207 772 110</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>206 039 119</u>	<u>207 772 610</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 555	3 867
Övriga fordringar	Not 9	4 250 502	4 499 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	232 672	305 716
		<u>4 487 729</u>	<u>4 809 061</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 12	10 572	12 122
Summa omsättningstillgångar		<u>8 998 301</u>	<u>9 321 183</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>215 037 420</b></u>	<u><b>217 093 793</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	2 479 016	1 453 073
	<u>167 206 016</u>	<u>166 180 073</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 212 342	-1 911 718
Årets resultat	-1 139 776	-1 274 681
	<u>-5 352 118</u>	<u>-3 186 399</u>
Summa eget kapital	<u>161 853 898</u>	<u>162 993 674</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 32 344 051	37 726 166
	<u>32 344 051</u>	<u>37 726 166</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 19 042 095	15 204 019
Leverantörsskulder	650 357	166 556
Skatteskulder	72 913	146 194
Övriga skulder	Not 15 195 044	7 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 879 062	849 582
	<u>20 839 471</u>	<u>16 373 953</u>
Summa skulder	<u>53 183 522</u>	<u>54 100 119</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>215 037 420</u></b>	<b><u>217 093 793</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 139 776	-1 274 681
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	593 715	458 810
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	97 435	458 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	627 442	-399 509
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 318 592	517 857
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 544 039	-543 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 544 039	-543 624
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-225 447</b>	<b>-25 767</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 977 106</b>	<b>9 002 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 751 659</b>	<b>8 977 106</b>

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

**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.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

**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.

**Samfällighetsavgifter**

Från 2020 slutade föreningen bruttoredovisa kostnader och intäkter från samfälligheten vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de föregående räkenskapsåren.

**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 1 459 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

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

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 945 562	3 949 572
Individuell mätning el	319 851	309 889
Hyror	881 148	878 940
Övriga intäkter	262 219	201 173
Bruttoomsättning	<u>5 408 780</u>	<u>5 339 574</u>
Hysesförluster	-120	-180
	<b>5 408 660</b>	<b>5 339 394</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	381 913	450 929
Reparationer	576 958	477 668
El	475 295	467 104
Uppvärmning	852 641	828 073
Vatten	379 817	347 442
Sophämtning	174 372	159 320
Fastighetsförsäkring	73 793	67 085
Kabel-TV och bredband	181 777	181 060
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	225 808	223 558
Förvaltningsarvoden	207 477	240 173
Övriga driftkostnader	28 217	22 437
Planerat underhåll	414 057	463 840
	<u>3 972 123</u>	<u>3 928 689</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 712	13 368
Administrationskostnader	58 451	25 028
Extern revision	10 750	10 938
Konsultkostnader	5 109	57 094
Medlemsavgifter	16 250	16 250
	<u>95 271</u>	<u>122 678</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	146 962	193 460
Revisionsarvode	6 680	8 120
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	40 128	61 431
	<u>198 270</u>	<u>267 511</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 989	1 880
Ränteintäkter HSB placeringskonto	507	508
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 260	22 195
Övriga ränteintäkter	-126	695
	<u>24 631</u>	<u>25 278</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	571 814	585 434
Övriga räntekostnader	2 098	1 550
	<u>573 912</u>	<u>586 984</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 535 890	-12 802 399
Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 269 381</b>	<b>-14 535 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 038 619</b>	<b>207 772 110</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 443 478	6 443 478
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 194 826	5 194 826
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>146 638 304</b>	<b>146 638 304</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 415	34 494
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 733 264	3 957 669
Placeringskonto HSB Stockholm	507 823	507 316
	<b>4 250 502</b>	<b>4 499 478</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	227 852	215 351
Upplupna intäkter	4 820	90 366
	<b>232 672</b>	<b>305 716</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	10 572	12 122
	<b>10 572</b>	<b>12 122</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Stadshypotek AB	302119	1,09%	2022-06-30
Stadshypotek AB	372691	1,11%	2024-07-30
Stadshypotek AB	498587	1,00%	2023-07-30
			Belopp
			19 042 275
			18 683 891
			13 659 980
			<u>51 386 146</u>
			544 620
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		48 663 046
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>32 344 051</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<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	19 042 095	15 204 019
		<b>19 042 095</b>	<b>15 204 019</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	195 044	7 542
	Övriga kortfristiga skulder	0	60
		<u>195 044</u>	<u>7 602</u>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	422 547	396 548
	Övriga upplupna kostnader	456 515	453 034
		<u>879 062</u>	<u>849 582</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Anne Ravudd

.....  
Magnus Weiderling

.....  
Monika Viklund

.....  
Joel Eriksson

.....  
Sebastian Nordgren

.....  
Darian Hassan

.....  
Hans Tillberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Magdalena Westberg

Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll

Borevision AB

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 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Capitolium i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magdalena Westberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-03-22 kl. 15:25:41



**SEBASTIAN NORDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 17:47:21



**HANS TILLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 08:04:16



**JOEL ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 15:47:06



**MONIKA VIKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 19:58:59



**MAGNUS WEIDERLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 16:47:02



**DARIAN HASSAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 08:29:24



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:35:25



**MAGDALENA WESTBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 18:29:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:35:09



**MAGDALENA WESTBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 18:46:58



Valberedningen; Lars Adeberg och Anne Fors

Valberedningen föreslår följande för årsstämman 2022:

Janurban Modigh - ordförande på stämman  
Justeringsman tillika rösträknare – Lars Adeberg  
Justeringsman tillika rösträknare – Dafina Sahiti

Valberedningen har från stämman 2021-05-20 bestått av Lars Adeberg Serenadvägen 7B samt Anne Fors Serenadvägen 9.

Valberedningen har intervjuat medlemmarna i styrelsen. Fyra styrelseledamöter har visat intresse för att kvarstå i styrelsen, även dessa vars mandatperiod tar slut på stämman 2021. Undantaget är Kerstin Carlsson som har flyttat och därmed lämnat sitt uppdrag i styrelsen samt Joel Eriksson och Darian Hassan som önskar avgå ur styrelsen.

Vi vill inför stämman 2022 föreslå att styrelsens antal medlemmar kvarstår och består då av åtta personer inräknat HSBs representant.

Flera personer har anmält sitt intresse att delta i styrelsen. Samtliga intresserade personer har intervjuats och bedömts vara väl kompetenta och passat bra in i styrelsen.

En person, Anders Nilsson Serenadvägen 9, har även vid en tidigare period suttit i Brf Capitoliums styrelse. Utöver Anders Nilsson rekommenderar vi Dafina Sahiti Serenadvägen 1B samt Per Hybbinette Serenadvägen 9, som kandidater till styrelsen.

Valberedningens förslag är:

Anders Nilsson, nyval 2 år

Dafina Sahiti, nyval 3 år

Per Hybbinette, nyval 2 år

Anne Ravudd, omval 1 år

Sebastian Nordgren, omval 2 år

Monika Viklund och Magnus Weiderling har båda 1 år kvar på sin mandatperiod.

Magdalena Westberg föreslås fortsätta uppdraget som revisor 1 år.

Anne Fors föreslås fortsätta uppdraget i valberedningen 1 år.

Lars Adeberg föreslås fortsätta uppdraget i valberedningen 1 år.

Valberedningen föreslår styrelsens arvode oförändrat med 2,5 inkomstbasbelopp.

Valberedningen föreslår ett revisorsarvode om 10 % av ett inkomstbasbelopp.

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till valberedningen om 1 500 kr per person

Valberedningen var enig i sitt beslut.



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

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

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# 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.

## 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.

## 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.

## 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**