



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Capitolium i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769614-2764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	516
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 966
Totalt 76 objekt		6 482

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighetsförening.

Samfällighetens verksamhet avser garageverksamhet.

Föreningens andel är 33 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Ravudd	Ordförande	2018-05-07	2024-05-29
Magnus Weiderling	Ordförande	2024-05-29	
Hans Tillberg	Ledamot	2020-07-21	
Anders Nilsson	Ledamot	2022-05-19	
Per Georg Hybbinette	Ledamot	2022-05-19	
Monika Viklund	Ledamot	2019-05-20	
Oscar Zidén	Ledamot	2023-06-01	
Sezen Ömerali	Ledamot	2023-06-01	
Marcelo Paullo Barzola	Ledamot	2024-06-16	

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Magdalena Westberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-04-11. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Investeringsbehov enligt underhållsplan är 227 kr/kvm. Sparandet är -6 kr/kvm.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-29.

Årlig lekplatsbesiktning utförd.

Under året har modernisering av hissar slutförts.

Arbete med reparation av fasadstenar längs fasaden vid 1A och 1B har slutförts.

Individuell mätning av varmvatten har driftsatts.

Avgiftshöjning med 5 % from januari 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-6	140	162	155	142
Skuldsättning, kr/kvm	7 698	7 772	7 844	7 928	8 166
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 364	8 445	8 526	8 616	8 871
Räntekänslighet, %	10	11	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	328	295	215	203	199
Årsavgifter, kr/kvm	800	758	664	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	72	73	73	74
Totala intäkter, kr/kvm	953	963	779	778	774
Nettoomsättning, tkr	6 173	6 243	5 390	5 409	5 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 036	-3 630	-3 237	-1 140	-1 275
Soliditet, %	75	75	75	75	75

Förklaringar till nyckeltal se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivnings- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 478 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -6 kr/kvm och investeringsbehovet uppgår till 227 kr/kvm. Det motsvarar föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr o m 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	164 727 000	0	0	164 727 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	164 727 000	0	0	164 727 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 109 876	-3 630 400	0	-9 740 276
Årets resultat, kr	-3 630 400	3 630 400	-2 036 398	-2 036 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 740 276	0	-2 036 398	-11 776 674
S:a eget kapital, kr	154 986 724	0	-2 036 398	152 950 326

* Föreningen har i enlighet med nya stadgar 2024-08-27 avvecklat underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 740 276
Årets resultat, kr	-2 036 398
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 776 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 776 674

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 173 346	6 243 105
Summa Rörelseintäkter		6 173 346	6 243 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 299 160	-6 564 724
Övriga externa kostnader	Not 4	-170 573	-126 568
Personalkostnader	Not 5	-244 097	-231 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 733 491	-1 733 491
Summa Rörelsekostnader		-6 447 321	-8 656 004
Rörelseresultat		-273 975	-2 412 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	59 169	57 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 821 592	-1 274 646
Summa Finansiella poster		-1 762 423	-1 217 502
Resultat efter finansiella poster		-2 036 398	-3 630 400
Resultat före skatt		-2 036 398	-3 630 400
Årets resultat		-2 036 398	-3 630 400

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	200 838 145	202 571 636
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	254 166	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		201 092 311	202 571 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		201 092 811	202 572 136

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 338	10 830
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 656 841	1 861 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	340 293	223 229
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 000 472	2 095 230
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	6 156	7 580
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 156	7 580
Summa Omsättningstillgångar		3 506 628	4 602 811
Summa Tillgångar		204 599 439	207 174 947

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	164 727 000	164 727 000
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	164 727 000	164 727 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 740 276	-6 109 876
Årets resultat	-2 036 398	-3 630 400
Summa Ansamlad förlust	-11 776 674	-9 740 276

Summa Eget kapital	152 950 326	154 986 724
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 891 396	50 372 196
Leverantörsskulder		401 138	468 465
Skatteskulder		17 279	13 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 833	46 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 313 467	1 287 326
Summa Kortfristiga skulder		51 649 113	52 188 223

Summa Skulder		51 649 113	52 188 223
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		204 599 439	207 174 947
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-273 975	-2 412 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 733 491	1 733 491
Erhållen ränta	65 335	34 860
Erlagd ränta	-1 775 089	-958 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-250 238	-1 602 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-123 455	79 468
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-104 813	51 112
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-228 268	130 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-478 506	-1 472 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-254 166	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 166	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-480 800	-469 330
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 800	-469 330
Årets kassaflöde	-1 213 471	-1 941 547
Likvida medel vid årets början	4 367 123	6 308 670
Likvida medel vid årets slut	3 153 651	4 367 123

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 524 012	4 308 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	249 672	0
	Hyror lokaler	969 552	910 236
	Hyror förbrukningsbaserad	96 749	347 982
	Övriga primära intäkter	333 361	676 263
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 173 346	6 243 105
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 173 346	6 243 105

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-512 762	-562 550
	Snö och halk-bekämpning	-4 968	-50 390
	Reparationer	-559 053	-425 246
	Planerat underhåll	-266 072	-2 802 360
	Försäkringsskador	-2 740	-1 674
	El	-504 833	-484 533
	Uppvärmning	-1 033 695	-901 799
	Vatten	-586 211	-527 362
	Sophämtning	-141 155	-154 697
	Fastighetsförsäkring	-101 508	-88 244
	Kabel-TV och bredband	-123 806	-117 860
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-245 113	-245 904
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 220	-202 105
	Övriga driftkostnader	-6 024	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 299 160	-6 564 724

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 999
	Administrationskostnader	-77 085	-27 205
	Extern revision	-15 991	-12 301
	Medlemsavgifter	-17 250	-16 250
	Föreningsverksamhet	-14 058	-16 339
	Övriga förvaltningskostnader	-46 189	-50 473
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-170 573	-126 568
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 430	-7 100
	Övriga arvoden	-190 249	-181 498
	Sociala avgifter	-46 418	-42 623
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-244 097	-231 221
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	544	2 098
	Ränteintäkter placeringar	57 884	54 827
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	741	219
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 169	57 144
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 816 592	-1 274 646
	Övriga räntekostnader	-5 000	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 821 592	-1 274 646

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 618 000	197 618 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 690 000	24 690 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	222 308 000	222 308 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 736 364	-18 002 872
	Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 469 855	-19 736 364
	Utgående redovisat värde	200 838 145	202 571 636
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 139 130	8 139 130
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 340 565	4 340 565
	Summa	199 479 695	199 479 695
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 581 000	57 581 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	57 581 000	57 581 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	254 166	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	254 166	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 647 495	1 859 542
	Övriga fordringar	9 346	1 629
	Summa Övriga fordringar	1 656 841	1 861 172

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 118	22 284
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 175	200 945
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 293	223 229

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	2 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	2 500 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	6 156	7 580
Summa Kassa och bank	6 156	7 580

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,64%	2025-01-02	18 500 085	197 160
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	18 173 331	63 820
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	13 217 980	156 000
			49 891 396	416 980

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	49 891 396
Kortfristig del	49 891 396
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	416 980
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 667 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,64%	2025-01-02	18 500 085	197 160
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	18 173 331	63 820
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	13 217 980	156 000
			49 891 396	416 980
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			49 891 396	
Kortfristig del			49 891 396	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 475	26 568
Övriga kortfristiga skulder	20 358	20 358
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 833	46 926

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	500 548	520 182
Övriga förutbetalda intäkter	0	450 748
Upplupna räntekostnader	362 899	316 396
Övriga upplupna kostnader	450 020	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 313 467	1 287 326

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magdalena Westberg
Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.