



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Prästgårdsåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-07-01	1985
Prästgårdsåkern 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-07-01	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar under år 2022 och är från 2023 fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9092
1	lokaler (hyresrätt)	599
60	garageplatser	0
Totalt 172 objekt		9691

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 52 st 3 rok, 21 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Prästgårdsvreten GA:1	G:A	716418-5923		Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Markinkast, Sopnedkastluckor, Transportluftsventiler, Luftintagsgaller mm

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Feierbach	Ordförande	2008-04-23	
Göran Olsbro	Ledamot	2021-05-07	
Solveig Sandström	Ledamot	2020-07-02	2022-05-16
Marcus Wensby	Ledamot	2017-07-05	
Lars Bohlin	Ledamot	2022-05-16	
Sven Täveby	Ledamot	2022-10-31	
Johanna Kassberg	Ledamot	2016-05-30	
Henrik Törnqvist	Ledamot	2010-05-16	2022-05-16
Nadia Dunstan Rosencrantz	Ledamot	2022-05-16	
Jonas Autio	Ledamot	2022-05-16	
Mikael Kårsell	Ledamot	2020-07-02	2022-05-16
Charlotte Hägglund	Ledamot	2018-04-27	
Enes Tumturk	Ledamot	2022-02-15	2022-10-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Wensby, Göran Olsbro, Charlotte Hägglund och Thomas Feierbach.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Feierbach, Solveig Sandström, Lars Bohlin, Johanna Kassberg, Henrik Törnqvist, Charlotte Hägglund

Revisorer har varit: Nilo Kaboteh och Erik Matthiesen valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne Magnusson (sammankallande), Pia Tenggren samt Jörgen Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 30 medlemmar och 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-29.

Den senaste tiden har i föreningen följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Utökad satsning på passagesystem/lloq nycklar för höjd säkerhet
2022	Större åtgärder för att få bort träd som växer in i eller mot fasaden
2022	Besiktning av lekplatser samt åtgärder
2022	Samtliga fläktaggregat till ventilationssystemet är utbytta
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) förskola
2021	Samtliga avloppsrör /stammar har högtrycksspolats
2021	Samtliga innerdörrar i hissarna är utbytta
2021	Åtgärden enligt plan 2015 för grönytor är utförda, buskar och träd
2021	Installation inpasseringssystem med taggar
2020	Tvättning av plåtbeklädda ytor vid loftgångar och balkonger samt betonggolv i loftgångar
2018	Byte av tak på klätterställning i lekplats jämna sidan
2018	Uppgradering av hängrännor
2017	Ombyggnad av sopsugen samt extra underhåll

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Av Styrelsen en övergripande bild av nuläget.

2006 hade föreningen lån om knappt 55 miljoner kronor och idag har låneskulden minskat till ca 32,5 miljoner kronor. Föreningens räntekostnader var även under 2022 låga, men kommer att öka under 2023 då vissa lån ska sättas om. För att möta de ökade räntekostnaderna 2023 har styrelsen minskat amorteringstakten för att skapa bättre kassaflöde.

Elförbrukningen, mäts i kilowattimmar (kWh), har under flera år successivt minskat och 2021 gjorde föreningen av med 480 kWh. Under 2022 ökade dock elförbrukning till 505 kWh (5%). Elpriserna var under hela 2022 höga och kraftigt varierande, detta sammantaget har därför gett föreningen en kostnadsökning.

Uppvärmning och tappvarmvatten till föreningens bostäder kostade år 2006 cirka 1,57 miljoner kronor i dagens penningvärde. 2022 blev kostnaden 1,22 miljoner kronor.

Kostnaden för marken som föreningen hyr av Stockholms Stad via arrendeavtal, så kallad tomträttsavgäld, kommer från och med 1 juli 2024 att öka från dagens cirka 490 tusen kronor till 637 tusen kronor per år.

Till följd av ovan trender ser Styrelsen ett behov av att öka föreningens avgift för att täcka ökade kostnader och fortsätta göra avsättningar till underhållsfonden.

Slutligen kan Styrelsen konstatera att som alltid finns det utrymme för förbättringar och vi har några saker som övervägs att ändras på och som kan ge ytterliggare besparingar.

Under 15 år har föreningen legat på samma avgift. Om KPI följts så hade avgiften varit 871 kronor per kvadratmeter i stället för de 714 kronor som debiteras idag, vilket grovt räknat i snitt per lägenhet är ca 1000 kronor mer per månad och lägenhet.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	173	225	273	239	241
Skuldsättning, kr/kvm	3 356	3 547	3 828	4 073	4 228
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	259	201	156	166	156
Driftskostnad, kr/kvm	625	548	473	512	517
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	714	714	714
Totala intäkter, kr/kvm	784	799	790	791	791
Nettoomsättning, tkr	8 185	8 077	7 971	8 043	8 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	348	1 923	1 273	1 529
Soliditet, %	43	42	40	37	35

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 854 000	0	0	5 854 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 660 332	0	-188 547	7 471 785
S:a bundet eget kapital, kr	13 514 332	0	-188 547	13 325 785
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 580 110	347 790	188 547	13 116 447
Årets resultat, kr	347 790	-347 790	326 563	326 563
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 927 900	0	515 110	13 443 010
S:a eget kapital, kr	26 442 232	0	326 563	26 768 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 688 547 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 927 900
Årets resultat, kr	326 563
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	688 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 443 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 443 010

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 001 034	8 077 061
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 283 119	-6 329 447
Övriga externa kostnader	Not 3	-214 796	-246 257
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-267 474	-259 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 074	-665 074
Summa rörelsekostnader		<u>-7 430 463</u>	<u>-7 500 302</u>
Rörelseresultat		570 571	576 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	31 675	25 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-275 683	-254 499
Summa finansiella poster		<u>-244 008</u>	<u>-228 968</u>
Årets resultat		326 563	347 790

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	54 932 724	55 597 798
		<u>54 932 724</u>	<u>55 597 798</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 933 424</u>	<u>55 598 498</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 504	223 273
Övriga fordringar	Not 9	1 151 767	1 484 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	837 243	678 411
		<u>1 990 514</u>	<u>2 385 977</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 900 853	5 400 853
Summa omsättningstillgångar		<u>6 891 367</u>	<u>7 786 829</u>
Summa tillgångar		<u>61 824 791</u>	<u>63 385 327</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 854 000	5 854 000
Yttre underhållsfond	7 471 785	7 660 332
	<u>13 325 785</u>	<u>13 514 332</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 116 447	12 580 110
Årets resultat	326 563	347 790
	<u>13 443 011</u>	<u>12 927 900</u>
Summa eget kapital	<u>26 768 796</u>	<u>26 442 232</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 679 250	25 954 250
	<u>5 679 250</u>	<u>25 954 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 26 840 000	8 415 000
Leverantörsskulder	748 741	895 434
Skatteskulder	11 359	2 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 776 645	1 676 292
	<u>29 376 745</u>	<u>10 988 845</u>
Summa skulder	<u>35 055 995</u>	<u>36 943 095</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>61 824 791</u>	<u>63 385 327</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	326 563	347 790
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	665 074	665 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	991 638	1 012 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 889	-236 378
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-37 100	818 321
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 017 427	1 594 808
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 850 000	-2 725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 850 000	-2 725 000
Årets kassaflöde	-832 573	-1 130 192
Likvida medel vid årets början	6 858 098	7 988 290
Likvida medel vid årets slut	6 025 525	6 858 098

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 0,93 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 förfallodagen.

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 1 519 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 41 775 830 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 488 708	6 483 848
Individuell mätning el	437 348	352 465
Hyror	1 014 844	1 181 757
Övriga intäkter	60 434	63 941
Bruttoomsättning	<u>8 001 334</u>	<u>8 082 011</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-300	-4 950
	8 001 034	8 077 061
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	449 455	473 929
Reparationer	672 689	845 258
El	1 388 301	975 302
Uppvärmning	1 037 528	941 073
Vatten	293 577	210 644
Sophämtning	358 564	354 199
Fastighetsförsäkring	118 732	113 078
Kabel-TV och bredband	316 075	276 504
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	227 399	218 159
Förvaltningsarvoden	210 771	215 944
Tomträttsavgäld	489 844	489 844
Övriga driftkostnader	31 637	43 355
Planerat underhåll	688 547	1 172 158
	<u>6 283 119</u>	<u>6 329 447</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	59 925	59 638
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 875	26 077
Administrationskostnader	72 537	78 355
Extern revision	12 725	12 000
Konsultkostnader	18 750	18 750
Medlemsavgifter	37 985	51 437
	<u>214 796</u>	<u>246 257</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	178 800	177 904
Revisionsarvode	14 280	14 190
Övriga arvoden	14 280	14 190
Sociala avgifter	50 239	53 240
Övriga personalkostnader	9 875	0
	<u>267 474</u>	<u>259 524</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	343	682
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	30 973	24 500
Övriga ränteintäkter	358	349
	31 675	25 531
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	274 923	253 466
Övriga räntekostnader	760	1 033
	275 683	254 499

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 883 436	71 883 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 883 436	71 883 436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 285 638	-15 620 564
Årets avskrivningar	-665 074	-665 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 950 712	-16 285 638
Utgående redovisat värde	54 932 724	55 597 798
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 513 000	4 183 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 366 000	1 438 000
Summa taxeringsvärde	222 879 000	202 621 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 095	27 047
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 124 204	1 456 779
Placeringskonto HSB Stockholm	468	466
	1 151 767	1 484 293
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	412 562	377 191
Upplupna intäkter	424 681	301 220
	837 243	678 411
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 900 000	5 400 000
Fonus	853	853
	4 900 853	5 400 853

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758237764	1,04%	2026-11-30	6 579 250	900 000
Nordea	39758261436	2,21%	2023-04-25	6 565 000	250 000
Nordea	39798238303	0,60%	2023-11-15	6 812 500	250 000
Nordea	39798238311	0,60%	2023-11-15	6 812 500	250 000
Nordea	39798238419	0,70%	2023-08-16	5 750 000	200 000
				32 519 250	1 850 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 269 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 679 250
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.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				62 620 000	62 620 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				26 840 000	8 415 000
				26 840 000	8 415 000
Varav amortering				900 000	1 600 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				44 065	23 153
Förutbetalda hyror och avgifter				1 076 955	828 036
Övriga upplupna kostnader				655 625	825 103
				1 776 645	1 676 292
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Charlotte Hägglund

Göran Olsbro

Johanna Kassberg

Jonas Autio

Lars Bohlin

Marcus Wensby

Nadia Dunstan Rosencrantz

Sven Täveby

Thomas Feierbach

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift

Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor

Niloufar Kaboteh
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm, org.nr. 716418-6855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor

Niloufar Kaboteh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS FEIERBACH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 12:57:09



NADIA DUNSTAN ROSENCRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 06:06:40



JOHANNA KASSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 08:40:44



JONAS AUTIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:49:03



LARS BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:16:57



GÖRAN OLSBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:57:05



CHARLOTTE HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:53:42



MARCUS WENSBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:55:36



SVEN TÅVEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:31:01



NILOUFAR KABOTEH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 01:06:50



ERIK MATTHIESEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 07:59:03



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:28:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILOUFAR KABOTEH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 00:52:46



ERIK MATTHIESEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:00:24



OLA TRANÉ

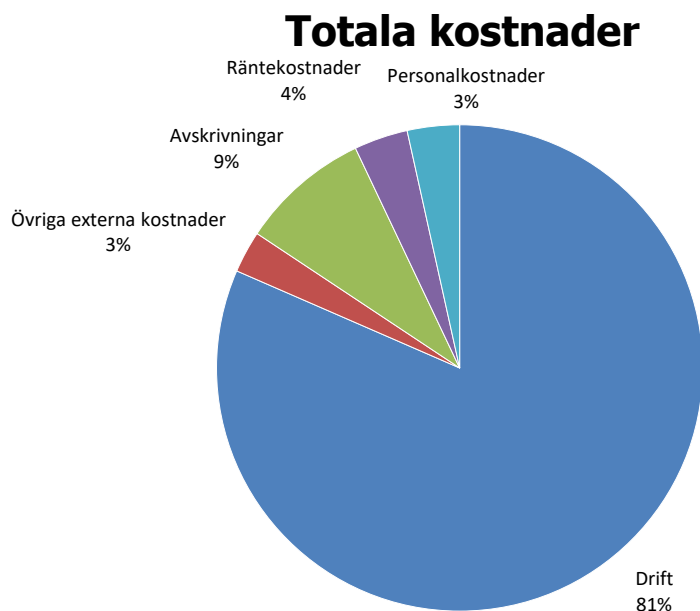
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:30:34





HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm



Fördelning driftkostnader

