



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Colosseum i Nacka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769615-7192 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 151:30	2009-01-01	2009
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 172
Totalt 85 objekt		7 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 32 st 3 rok, 28 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:84	G:A	717910-1519	85 / 230	Parkering, Garage, Soprum
Nacka Sicklaön GA:83	G:A	717910-1519	170 / 515	Väg, Torg, Markparkering
Totalt 2 objekt				

Andelarna utgörs av medlemskap i Forum Nacka samfällighetsförening.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gun Selldén	Ordförande	2021-05-19	
Sören Andersson	Ledamot	2016-05-30	
Urban Lundholm	Ledamot	2025-05-09	
Henrik Edelstam	Ledamot	2020-06-04	2025-05-09
Christer Godin	Ledamot	2023-05-03	
Khashayar Carl Farmanbar	HSB-ledamot	2024-03-22	
Robin Hammar	Ledamot	2023-05-03	2025-05-09
Nobel Waliullah Henning	Ledamot	2025-05-09	
Joel Eriksson	Ledamot	2024-05-08	
Filip Dannevik	Ledamot	2025-05-09	

Ledamöter vars mandatperiod tar slut vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Andersson, Gun Selldén och Joel Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Andersson, Urban Lundholm och Gun Selldén.

Revisorer har varit: Krister Svartsjö med Karin Bennwik som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Helena Lundin, sammankallnde, Melody Bristow och Eva Skoog vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad, el och vattentariifferna höjdes i linje med leverantörshöjningar, och aviseringen av vatten- och elförbruknings månader har rättats till.

Energirådgivning med Stockholm exergi (fjärrvärme) resulterade i ett utlåtande att ”vårt system är bra injusterat och installerade sensorer i vissa lägenheter bidrar positivt”.

Nacka kommuns Miljötillsynsenhet gjorde tillsyn av hur föreningen sköter egenkontroller enligt miljöbalken, utkomsten blev ett godkänt resultat utan anmärkningar.

De årliga besiktningarna av hissar och tak samt en fastighetssyn har utförts. Informationen från dessa används vid genomgången av underhållsplanen. Brandsyn görs 2 gånger per år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och denna revideras varje år där ingående poster som ska utföras med viss regelbundenhet som t ex OVK och stamspolning görs planenligt, medan andra kan utvärderas och när det tillåter planeras lite längre fram för att få en jämnare kostnadsspridning. Underhållsplanen används för både planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under 2026 måste föreningen konvertera från K2 till K3 eftersom bokföringsnämnden i juni 2025 beslutade att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa regelverket K3 från 2026 vilket sannolikt har en negativ påverkan på avskrivningar.

Utöver den planenliga stamspolningen har under året endast löpande underhåll utförts, t ex ersattes de två döda magnolia träderna med nya, nödtelefoni i samtliga hissar uppgraderades under våren till 4G (då 3G näten stängdes ner mot slutet av 2025), råttbekämpning och injustering av utrustning i undercentralen.

Rodamco färdigställde sina arbeten i Nacka Forum garagen mot slutet av året och de relaterade störningarna har därmed upphört.

Antalet elbilar i samfällighetens garage har ökat och under våren ökades kapaciteten (Nacka Energi höjde säkringsnivån) för att möta behovet.

Föreningen bytte hemsida till en mer modern design och dessutom är den mer lätthanterlig.

I november sattes vår trädgårdsförvaltare i konkurs, styrelsen samordnar med Capitolum och Palatinen och förhoppningsvis kan vi återigen enas om samma leverantör för viss kostnads-effektivisering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stamspolning görs vart femte år, nästa blir 2030.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) görs vart sjätte år, nästa OVK blir 2028.

Årtal	Åtgärd
2020	All fastighetsbelysning byttes till LED med rörelsesensorer. Installation av nytt låssystem (blippar i stället för kod) till portar, soprum och tvättstuga. Installation av undertrycksavgasare och Chemiclean filter.
2021	Uteplatserna vid Romansvägen 48 fick ny trall då det uppdagades att bärlagret var felbyggt.
2023	Byte av styrsystem till fjärrvärmen till ett för fjärrövervakning och fjärrstyrning. I ett flertal lägenheter installerades rumsgivare för att därigenom få en jämnare värme i husen. Byte av frånluftsfläkt på taket. Installation av varm- och kallvattenmätare för individuell mätning och debitering. Brytskydd på portar och barnvagnsförråd.
2025	Två Magnoliaträd som dött byttes ut. Nödtelefoni i samtliga hissar uppgraderades till 4G (3G näten stängs 2025). Stamspolning utfördes.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen kan komma att planera om för att bättre balansera underhållsarbetet och kostnader över tid då de kommande fyra åren ligger många stora arbeten beräknade till totalt nästan tre miljoner och de efterföljande fyra åren har planerade arbeten beräknade till totalt en halv miljon.

Årtal	Åtgärd
2026	Ny lekplats på gården.
2027	Entréer: målning av väggar och golven rengörs, oljas och poleras. Byte av hisslinor i båghuset.
2028	OVK. Fasadtvätt. Byte cirkulationspump och utrustning i tvättstugan.
2029	Betongmarksten. Betongkantstöd. Målning av trapphus och detaljer på taken.
2030	Stamspolning. Målning av balkongräcken och fortsatt målning av trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	150	208	240	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 861	3 861	4 000	4 118	4 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 861	3 861	4 000	4 118	4 118
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	271	271	249	207	211
Årsavgifter, kr/kvm	800	788	701	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	805	815	708	709
Nettoomsättning, tkr	5 765	5 672	5 687	5 744	5 531
Resultat efter finansiella poster, tkr	-756	-877	-613	-566	-537
Soliditet, %	89	89	89	88	88

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 148 348 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	236 690 000	0	0	236 690 000
Underhållsfond, kr	5 158 199	0	590 443	5 748 642
S:a bundet eget kapital, kr	241 848 199	0	590 443	242 438 642
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 537 202	-877 066	-590 443	-10 004 711
Årets resultat, kr	-877 066	877 066	-756 163	-756 163
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 414 268	0	-1 346 606	-10 760 874
S:a eget kapital, kr	232 433 931	0	-756 163	231 677 768

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 806 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 557 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	-9 414 268
Årets resultat, kr	-756 163
Reservation till underhållsfond, kr	-806 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 557
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 760 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 760 874

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 764 684	5 672 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 440	101 343
Summa Rörelseintäkter		5 820 124	5 773 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 923 439	-3 776 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 363	-138 410
Personalkostnader	Not 6	-233 519	-173 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 935 652	-1 935 652
Summa Rörelsekostnader		-6 204 973	-6 023 957
Rörelseresultat		-384 849	-250 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	102 582	108 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-473 897	-734 929
Summa Finansiella poster		-371 314	-626 692
Resultat efter finansiella poster		-756 163	-877 066
Resultat före skatt		-756 163	-877 066
Årets resultat		-756 163	-877 066

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	253 829 741	255 765 393
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		253 829 741	255 765 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		253 830 241	255 765 893

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 430	3 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 452 244	2 323 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	271 328	173 779
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 726 003	2 500 945
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 020 509	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 020 509	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	66 849	69 049
<i>Summa Kassa och bank</i>		66 849	69 049
Summa Omsättningstillgångar		6 813 360	5 569 993
Summa Tillgångar		260 643 601	261 335 886

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 690 000	236 690 000
Fond för yttre underhåll		5 748 642	5 158 199
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		242 438 642	241 848 199
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 004 711	-8 537 202
Årets resultat		-756 163	-877 066
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-10 760 874	-9 414 268
Summa Eget kapital		231 677 768	232 433 931

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 000 000	27 689 832
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 000 000	27 689 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 689 832	0
Leverantörsskulder		301 157	279 188
Skatteskulder		9 970	18 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 045	9 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	942 828	904 119
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 965 833	1 212 123
Summa Skulder		28 965 833	28 901 955
Summa Eget kapital och skulder		260 643 601	261 335 886

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-384 849	-250 374
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 935 652	1 935 652
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 935 652	1 935 652
Erhållen ränta	107 443	97 154
Erlagd ränta	-473 897	-778 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 184 350	1 003 772
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99 880	221 198
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	63 878	20 380
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-36 002	241 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 148 348	1 245 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 148 348	245 350
Likvida medel vid årets början	5 390 420	5 145 070
Likvida medel vid årets slut	6 538 768	5 390 420

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 527 842 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.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 024 832	5 024 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	709 240	626 825
	Övriga primära intäkter	30 612	20 583
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 764 684	5 672 240
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 764 684	5 672 240

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	26 445
	Övriga sekundära intäkter	55 440	74 898
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	55 440	101 343
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-683 411	-604 115
	Snö och halk-bekämpning	-4 638	-4 445
	Reparationer	-288 549	-377 760
	Planerat underhåll	-215 557	-15 216
	Försäkringsskador	0	-111 348
	El	-535 778	-488 595
	Uppvärmning	-979 689	-989 434
	Vatten	-427 071	-467 819
	Sophämtning	-273 773	-216 922
	Fastighetsförsäkring	-101 972	-97 817
	Kabel-TV och bredband	-209 849	-213 395
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-192 428	-185 145
	Övriga driftkostnader	-10 724	-4 784
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 923 439	-3 776 793
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 233	-29 371
	Administrationskostnader	-36 966	-47 447
	Extern revision	-18 000	-18 875
	Medlemsavgifter	-18 350	-18 350
	Föreningsverksamhet	-16 234	-16 773
	Övriga förvaltningskostnader	-17 580	-7 594
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 363	-138 410

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-131 250
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-46 119	-31 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 519	-173 102
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 688	30 653
	Ränteintäkter placeringar	85 706	76 375
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	188	1 209
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	102 582	108 237
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-473 384	-734 366
	Övriga räntekostnader	-513	-563
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-473 897	-734 929

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 600 000	222 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	56 077 000	56 077 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 677 000	278 677 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 911 607	-20 975 955
	Årets avskrivningar	-1 935 652	-1 935 652
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 847 259	-22 911 607
	<i>Utgående redovisat värde</i>	253 829 741	255 765 393
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	154 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 695 652	3 104 350
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	896 196	1 555 175
	<i>Summa</i>	234 591 848	229 659 525
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 987 000	41 987 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 987 000	41 987 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 451 410	2 321 372
	Övriga fordringar	834	1 815
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 452 244	2 323 187

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 222	11 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 106	162 696
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	271 328	173 779

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 000 000	2 000 000
Handelsbanken placeringskonto	1 020 509	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 020 509	3 000 000

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	66 849	69 049
<i>Summa Kassa och bank</i>	66 849	69 049

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,48%	2027-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2028-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2026-09-30	6 930 000	0
Stadshypotek AB	0,81%	2026-09-01	6 759 832	0
			27 689 832	0

Långfristig del	14 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 689 832
Kortfristig del	13 689 832
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,48%	2027-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2028-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2026-09-30	6 930 000	0
Stadshypotek AB	0,81%	2026-09-01	6 759 832	0
			27 689 832	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 689 832	
Kortfristig del			13 689 832	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	250	250
Momsskuld	2 741	2 590
Övriga kortfristiga skulder	19 054	6 985
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 045	9 825

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	474 164	477 649
Upplupna räntekostnader	62 805	62 805
Övriga upplupna kostnader	405 860	363 665
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	942 828	904 119

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-02.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Colosseum i Nacka
Org.nr 769615-7192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Colosseum i Nacka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Colosseum i Nackas finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisornas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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,

förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Colosseum i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Svartsjö
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gun Selldén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:45:54



Sören Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:06:56



Urban Lundholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:11:53



Filip Dannevik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:10:14



Nobel Waliullah Henning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:25:00



Joel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:30:17



Christer Godin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:51:19



Khashayar Carl Farmanbar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:33:48



Krister Svartsjö

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:32:15



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 12:54:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Krister Svartsjö

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:30:26



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 12:54:15

