



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 2024-08-28.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 172

Totalt 85 objekt7 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	
Mats Höglund	Ledamot	2020-06-04	2024-05-08
Henrik Edelstam	Ledamot	2020-06-04	
Christer Godin	Ledamot	2023-05-03	
Khashayar Carl Farmanbar	Ledamot	2024-03-22	
Robin Hammar	Ledamot	2023-05-03	
Joel Eriksson	Ledamot	2024-05-08	
Victoria Isabel Carrasco Cardenas	Ledamot	2023-05-03	2024-03-22

Ledamöter vars mandatperiod tar slut vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Hammar och Christer Godin.

Styrelsen har under året hållit 12st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Andersson, Mats Höglund, Henrik Edelstam och Gun Selldén.

Revisorer har varit: Krister Svartsjö som suppleant revisor Anette Rejbo vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbro BoRevision AB.

Valberedning har varit: Helena Lundin, Sara Sanchez, Nobel Waliulla Henning och Melody Bristow vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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 2023-11-22.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Efter att individuell mätning och debitering av kostnaden för kall- och varmvatten infördes 2023 har den totala vattenförbrukningen gått ner ca 10 % både 2023 och 2024 (jämfört med året innan). En förväntad och bra minskning, men det finns ingen motsvarande kostnadssänkning eftersom priset per kubik gick upp 20 % 2024 jämfört med 2023. Orsaken till den ojämna utdebiteringen har identifierats och ska rättas till under 2025.

Två av lånen löpte ut och dessa amorterades med totalt 1 MSEK och sattes sedan om med olika löptider.

De årliga besiktningarna av hissar (mars), fastigheten (maj) och tak (juni) 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 vissa andra utvärderas och kan planeras lite längre fram, som t ex bytet av displayen på den större tvättmaskinen (i stället för att byta hela maskinen).

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

Under året har endast löpande underhåll utförts, t ex hissar som fastnat, brunnarna som stack upp på gången på gården har sänkts till marknivå, installerat takmonterade brandsläckare i elcentraler och undercentralen, och brandvarnare har installerats i varje port.

I början på året inträffade en brand i en lägenhet då ett batteri till en CE-märkt elcykel fattade eld under pågående laddning nattetid. Med anledning av branden har ordningsreglerna uppdaterats med tillägg om laddning, baserat på HSB:s och Elsäkerhetsverkets rekommendationer.

Rodamco har under året utfört underhåll i olika delar av garagen i Nacka Forum. Periodvis har vår förening varit mycket påverkad av både buller och vibrationer. Allra mest har det påverkat gårdshuset som har en trästomme. Efter dialoger med Rodamco fick vi bättre information och vid målningsarbeten har de ställt upp våra portar dagtid för bättre ventilation. Arbetet fortgår till slutet av 2025.

Stadgarna har uppdaterats och anpassats efter ändringar i bostadsrättslagen.

Styrelsen har tecknat avtal med ny leverantör för hisservice och underhåll, omförhandlat avtalen med HSB, och tecknat nytt elhandelsavtal med start första kvartalet 2025.

Efter en fråga från en medlem köpte föreningen in en hjärtstartare som nu sitter monterad utanför tvättstugan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stamspolning görs vart femte år, nästa blir 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2020	All fastighetsbelysning byttes till LED med rörelsesensorer.
2020	Installation av nytt låssystem (blippar i stället för kod) till portar, soprum och tvättstuga.
2020	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. Vidare har frånluftsfläkt på taket bytts ut.
2023	Installation av varm- och kallvattenmätare för individuell mätning och debitering.
2023	Brytskydd på portar och barnvagnsförråd.

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
2025	Stamspolning. Byte av hisslinor i båghuset. Entréer: målning av väggar och golven rengörs, oljas och poleras
2026	Målning av trapphus och detaljer på taken.
2027	Målning av balkongräcken och fortsatt målning av trapphus.
2028	OVK. Fasadtvätt. Byte cirkulationspump och utrustning i tvättstugan.
2029	Betongmarksten. Betongkantstöd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	150	208	240	242	297
Skuldsättning, kr/kvm	3 861	4 000	4 118	4 118	4 345
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 861	4 000	4 118	4 118	4 345
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	271	249	207	211	142
Årsavgifter, kr/kvm	788	701	701	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	805	815	708	709	724
Nettoomsättning, tkr	5 672	5 687	5 744	5 531	5 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	-877	-613	-566	-537	-472
Soliditet, %	89	89	88	88	88

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 245 350 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 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	4 342 415	0	815 784	5 158 199
S:a bundet eget kapital, kr	241 032 415	0	815 784	241 848 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 108 652	-612 766	-815 784	-8 537 202
Årets resultat, kr	-612 766	612 766	-877 066	-877 066
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 721 418	0	-1 692 850	-9 414 268
S:a eget kapital, kr	233 310 997	0	-877 066	232 433 931

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 831 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 216 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	-7 721 418
Årets resultat, kr	-877 066
Reservation till underhållsfond, kr	-831 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 216
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 414 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 414 268
------------------------------------	-------------------

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	5 672 240	5 687 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 343	159 154
Summa Rörelseintäkter		5 773 583	5 846 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 776 793	-3 642 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 410	-117 506
Personalkostnader	Not 6	-173 102	-173 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 935 652	-1 935 652
Summa Rörelsekostnader		-6 023 957	-5 869 126
Rörelseresultat		-250 374	-22 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	108 237	59 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-734 929	-649 511
Summa Finansiella poster		-626 692	-589 848
Resultat efter finansiella poster		-877 066	-612 766
Resultat före skatt		-877 066	-612 766
Årets resultat		-877 066	-612 766

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	255 765 393257 701 045
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		255 765 393257 701 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		255 765 893257 701 545

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		3 9796 199
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 323 1873 141 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	173 779381 748
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 500 9453 529 452
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 0000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 15	69 0482 005 306
<i>Summa Kassa och bank</i>		69 0482 005 306
Summa Omsättningstillgångar		5 569 9935 534 758
Summa Tillgångar		261 335 886263 236 303

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	236 690 000	236 690 000
Fond för yttre underhåll	5 158 199	4 342 415
Summa Bundet eget kapital	241 848 199	241 032 415
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 537 202	-7 108 652
Årets resultat	-877 066	-612 766
Summa Ansamlad förlust	-9 414 268	-7 721 418
Summa Eget kapital	232 433 931	233 310 997

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1627 689 832	13 689 832
Summa Långfristiga skulder	27 689 832	13 689 832
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	15 000 000
Leverantörsskulder	279 188	184 781
Skatteskulder	18 991	17 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 179 825	7 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18904 119	1 025 629
Summa Kortfristiga skulder	1 212 123	16 235 474
Summa Skulder	28 901 955	29 925 306
Summa Eget kapital och skulder	261 335 886	263 236 303



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-250 374	-22 918
<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	97 154	59 663
Erlagd ränta	-778 660	-575 721
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 003 772	1 396 676
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	221 198	489 422
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 380	-189 702
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	241 578	299 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245 350	1 696 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-843 950
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-843 950
Årets kassaflöde	245 350	852 446
Likvida medel vid årets början	5 145 070	4 292 624
Likvida medel vid årets slut	5 390 420	5 145 070

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 0 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.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 024 832	5 024 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	626 825	626 924
	Övriga primära intäkter	20 583	35 298
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 672 240	5 687 054
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 672 240	5 687 054
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 445	0
	Övriga sekundära intäkter	74 898	159 154
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	101 343	159 154

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-388 830	-377 397
	Snö och halk-bekämpning	-4 445	-16 619
	Reparationer	-377 760	-371 657
	Planerat underhåll	-15 216	-166 404
	Försäkringsskador	-111 348	-3 719
	El	-488 595	-489 491
	Uppvärmning	-989 434	-868 519
	Vatten	-467 819	-430 612
	Sophämtning	-216 922	-227 447
	Fastighetsförsäkring	-97 817	-83 199
	Kabel-TV och bredband	-213 395	-212 909
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-185 145	-181 630
	Förvaltningsavtalskostnader	-215 284	-212 501
	Övriga driftkostnader	-4 784	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 776 793	-3 642 104
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 371	0
	Administrationskostnader	-47 447	-20 424
	Extern revision	-18 875	-13 250
	Medlemsavgifter	-18 350	-17 350
	Föreningsverksamhet	-16 773	-13 972
	Övriga förvaltningskostnader	-7 594	-52 510
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-138 410	-117 506
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-136 250	-136 248
	Sociala avgifter	-31 852	-32 615
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 102	-173 863
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 935 652	-1 935 652
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 935 652	-1 935 652

Not 8	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	30 653	32 180
	Ränteintäkter HSB bunden placering	76 375	21 428
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 209	6 055
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	108 237	59 663
Not 9	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	-734 366	-649 511
	Övriga räntekostnader	-563	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-734 929	-649 511
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-20 975 955	-19 040 303
	Årets avskrivningar	-1 935 652	-1 935 652
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 911 607	-20 975 955
	<i>Utgående redovisat värde</i>	255 765 393	257 701 045
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	154 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 104 350	3 104 350
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 555 175	1 555 175
	<i>Summa</i>	229 659 525	229 659 525
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 321 372

3 139 764

Övriga fordringar

1 815

1 741

Summa Övriga fordringar

2 323 187

3 141 505

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

11 083

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 696

381 748

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

173 779

381 748

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 000 000

0

Handelsbanken

1 000 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

3 000 000

0

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken affärskonto

69 048

5 306

Handelsbanken placeringskonto

0

2 000 000

Summa Kassa och bank

69 048

2 005 306

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

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

0,81%

2026-09-01

6 759 832

0

Stadshypotek AB

0,96%

2026-09-30

6 930 000

0

Stadshypotek AB

2,55%

2028-09-30

7 000 000

0

Stadshypotek AB

2,48%

2027-09-30

7 000 000

0

27 689 832

0

Långfristig del

27 689 832

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

0

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 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	250	250
	Momsskuld	2 590	0
	Övriga kortfristiga skulder	6 985	6 985
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 825	7 235
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	477 649	477 090
	Upplupna räntekostnader	62 805	106 536
	Övriga upplupna kostnader	363 665	442 003
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	904 119	1 025 629

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 Colosseum i Nacka, org.nr. 769615-7192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Colosseum 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. Revisorenas 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 uppger, 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 Colosseum 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, medelförvaltningen 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Svartsjö
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-02 kl. 12:23:47



SÖREN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:45:16



ROBIN HAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:39:22



HENRIK EDELSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 00:29:40



JOEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:44:47



CHRISTER GODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:08:54



KHASHAYAR CARL FARMANBAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:31:08



KRISTER SVARTSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 16:53:00



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:46:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-04 kl. 16:50:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:46:22



HSB – där möjligheterna bor