







Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769614-2764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 151:29	2008-01-01	2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

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

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:84	G:A	717910-1519	75 / 230	Parkering, Garage, Soprum
Nacka Sicklaön GA:83	G:A	717910-1519	275 / 515	Väg, Torg, Markparkering
Totalt 2 objekt				

Samfällighet/gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighetsförening.
Samfällighetens verksamhet avser garageverksamhet.
Föreningens andel är 33 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Weiderling	Ordförande	2024-05-29	
Hans Tillberg	Ledamot	2020-07-21	
Anders Nilsson	Ledamot	2022-05-19	
Per Georg Hybbinette	Ledamot	2022-05-19	
Monika Viklund	Ledamot	2019-05-20	
Oscar Zidén	Ledamot	2023-06-01	
Sezen Ömerali	Ledamot	2023-06-01	2025-08-10
Marcelo Paullo Barzola	Ledamot	2024-06-16	
Hanna Olsson	Ledamot	2025-05-25	2025-11-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Viklund, Oscar Zidén och Marcelo Paullo Barzola .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Nilsson, Monika Viklund och Magnus Weiderling.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 19 varav 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Investeringsbehov enligt underhållsplanen är 227 kr/kvm. Sparandet är 133 kr/kvm.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-29.

- Årlig lekplatsbesiktning utförd.
- Besiktning och uppdatering avseende brandskydd.
- Uppdatering av bokningssystemet för tvättstugan.
- Avgiftshöjning med 5 % from 1 januari 2025.
- Planering inför obligatorisk ventilationskontroll under år 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Modernisering av hissar.

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

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	133	-6	140	162	155
Skuldsättning, kr/kvm	7 633	7 698	7 772	7 844	7 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 293	8 364	8 445	8 526	8 616
Räntekänslighet, %	9	10	11	13	13
Energikostnad, kr/kvm	326	328	295	215	203
Årsavgifter, kr/kvm	876	800	758	664	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	77	72	73	73
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	953	963	779	778
Nettoomsättning, tkr	6 556	6 173	6 243	5 390	5 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	-800	-2 036	-3 630	-3 237	-1 140
Soliditet, %	75	75	75	75	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 935 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m2.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	164 727 000	0	0	164 727 000
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	**164 727 000**	**0**	**0**	**164 727 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 740 276	-2 036 398	0	-11 776 674
Årets resultat, kr	-2 036 398	2 036 398	-799 702	-799 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-11 776 674**	**0**	**-799 702**	**-12 576 376**
S:a eget kapital, kr	**152 950 326**	**0**	**-799 702**	**152 150 624**

* Föreningen har i enlighet med nya stadagr 2024-08-27 avveklat underhållsfonden.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 776 674
Årets resultat, kr	-799 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-12 576 376**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-12 576 376**

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	6 556 465	6 173 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 907	0
Summa Rörelseintäkter		**6 636 372**	**6 173 346**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 870 007	-4 299 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 359	-170 573
Personalkostnader	Not 6	-258 724	-244 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 733 491	-1 733 491
Summa Rörelsekostnader		**-5 957 580**	**-6 447 321**
Rörelseresultat		**678 792**	**-273 975**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 619	59 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 522 113	-1 821 592
Summa Finansiella poster		**-1 478 494**	**-1 762 423**
Resultat efter finansiella poster		**-799 702**	**-2 036 398**
Resultat före skatt		**-799 702**	**-2 036 398**
Årets resultat		**-799 702**	**-2 036 398**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	199 104 654	200 838 145
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	254 166	254 166
Summa Materiella anläggningstillgångar		**199 358 820**	**201 092 311**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**199 359 320**	**201 092 811**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 590	3 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 177 983	1 656 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	255 517	340 293
Summa Kortfristiga fordringar		**2 435 089**	**2 000 472**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 977	6 156
Summa Kassa och bank		**3 977**	**6 156**
Summa Omsättningstillgångar		**3 939 067**	**3 506 628**
Summa Tillgångar		**203 298 386**	**204 599 439**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 727 000	164 727 000
Summa Bundet eget kapital		**164 727 000**	**164 727 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 776 674	-9 740 276
Årets resultat		-799 702	-2 036 398
Summa Ansamlad förlust		**-12 576 376**	**-11 776 674**
Summa Eget kapital		**152 150 624**	**152 950 326**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 474 416	49 891 396
Leverantörsskulder		259 756	401 138
Skatteskulder		24 229	17 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 686	25 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 360 676	1 313 467
Summa Kortfristiga skulder		**51 147 763**	**51 649 113**
Summa Skulder		**51 147 763**	**51 649 113**
Summa Eget kapital och skulder		**203 298 386**	**204 599 439**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	678 792	-273 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 733 491**	**1 733 491**
Erhållen ränta	48 841	65 335
Erlagd ränta	-1 607 445	-1 775 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**853 679**	**-250 238**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	80 246	-123 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	961	-104 813
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**81 207**	**-228 268**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**934 887**	**-478 506**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-254 166
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-254 166**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-416 980	-480 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-416 980**	**-480 800**
Årets kassaflöde	**517 907**	**-1 213 471**
Likvida medel vid årets början	**3 153 651**	**4 367 123**
Likvida medel vid årets slut	**3 671 558**	**3 153 651**

Dokument-ID 092221155575759103 60 Signerat MW1, OZ, MPB, HT, PGH, MV, AN, MW2, AA

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	3 871tkr
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**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 750 119	4 524 012
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	476 230	249 672
	Hyror lokaler	984 816	969 552
	Hyror förbrukningsbaserad	164 590	96 749
	Övriga primära intäkter	180 710	333 361
	Summa Bruttoomsättning	**6 556 465**	**6 173 346**
	Summa Nettoomsättning	**6 556 465**	**6 173 346**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	54 511	0
	Övriga sekundära intäkter	25 396	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**79 907**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-716 672	-723 982
	Snö och halk-bekämpning	-4 638	-4 968
	Reparationer	-361 575	-559 053
	Planerat underhåll	-9 552	-266 072
	Försäkringsskador	0	-2 740
	El	-566 866	-504 833
	Uppvärmning	-1 046 867	-1 033 695
	Vatten	-499 091	-586 211
	Sophämtning	-155 241	-141 155
	Fastighetsförsäkring	-125 047	-101 508
	Kabel-TV och bredband	-125 414	-123 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-259 045	-245 113
	Övriga driftkostnader	0	-6 024
	Summa Driftskostnader	**-3 870 007**	**-4 299 160**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 086	0
	Administrationskostnader	-24 950	-77 085
	Extern revision	-16 750	-15 991
	Medlemsavgifter	-17 250	-17 250
	Föreningsverksamhet	-3 845	-14 058
	Övriga förvaltningskostnader	-23 478	-46 189
	Summa Övriga externa kostnader	**-95 359**	**-170 573**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-195 000	-190 249
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Sociala avgifter	-56 104	-46 418
	Summa Personalkostnader	**-258 724**	**-244 097**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	692	544
	Ränteintäkter placeringar	42 278	57 884
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	649	741
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**43 619**	**59 169**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 522 052	-1 816 592
	Övriga räntekostnader	-61	-5 000
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 522 113**	**-1 821 592**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 618 000	197 618 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 690 000	24 690 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**222 308 000**	**222 308 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-21 469 855	-19 736 364
	Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-23 203 346**	**-21 469 855**
	Utgående redovisat värde	**199 104 654**	**200 838 145**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 460 870	8 139 130
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 513 760	4 340 565
Summa	**203 974 630**	**199 479 695**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	57 581 000	57 581 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**57 581 000**	**57 581 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	254 166	0
	Årets investeringar	0	254 166
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**254 166**	**254 166**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 167 581	1 647 495
	Övriga fordringar	10 402	9 346
	Summa Övriga fordringar	**2 177 983**	**1 656 841**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	10 896	16 118
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 621	324 175
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**255 517**	**340 293**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 500 000**	**1 500 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	3 977	6 156
	Summa Kassa och bank	**3 977**	**6 156**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,79%	2026-01-02	18 302 925	197 160
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	18 109 511	63 820
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	13 061 980	156 000
			49 474 416	**416 980**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	49 474 416
Kortfristig del	49 474 416
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	416 980
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 667 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,79%	2026-01-02	18 302 925	197 160
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	18 109 511	63 820
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	13 061 980	156 000
			49 474 416	**416 980**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	49 474 416
Kortfristig del	49 474 416

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	7 206	5 475
Övriga kortfristiga skulder	21 480	20 358
Summa Övriga skulder	**28 686**	**25 833**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	544 048	500 548
	Upplupna räntekostnader	277 567	362 899
	Övriga upplupna kostnader	539 061	450 020
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 360 676**	**1 313 467**

Denna årsredovisning har godkännts av styrelsen den 2026-04-17.

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 bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Org.nr 769614-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Capitolium 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 Capitolium 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. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag 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. Mina 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 mina 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 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 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.

Dokument-ID 09222115557576551181 Signerat MW, AA

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 Capitolium 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 Revisorns 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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

Magdalena Westberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576551181 Signerat MW, AA

Årsredovisning 2025

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

Magnus Weiderling
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:21:49

Oscar Zidén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:35:51

Marcelo Paullo Barzola
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:43:21

Hans Tillberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:51:29

Per Georg Hybbinette
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:02:46

Monika Viklund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 22:40:43

Anders Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:45:16

Magdalena Westberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:53:31

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:28:01

Revisionsberättelse 2025

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

Magdalena Westberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:56:22

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:27:40

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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