



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2024 i korthet

Förvaltningsberättelse	<u>sid</u>
Verksamheten	
Fastigheter	2
Föreningens innehav	2
Avtal med leverantörer	3
Organisation	
Styrelse	3
Ekonomi	
Ekonomisk flerårsöversikt	4
Förändring eget kapital	4
Styrelsens kommentarer	4
Avgifter och hyror	5
Händelser under året	
Föreningsstämma, styrelsemöten m m	5
Fastighetsförvaltning	5
Fastighetsunderhåll och projekt	5
Investeringar	5
Energi	6
Solenergi och vår totala elenergiförbrukning	6
Vår fjärrvärmeförbrukning	6
Trädgård	7
Kommunikation	7
Informationsteknik	7
Äldre frågor och hjärtstartare	7
Grannsamverkan	8
Säkerhet	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelse	9
Måndagsöppet	9
Förändringar och förbättringar	
Tidigare genomförda större åtgärder	9
Framtida utveckling	
Budget 2025	11
Underhållsplanen	11
Framtida avgifter och hyror	12
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	23

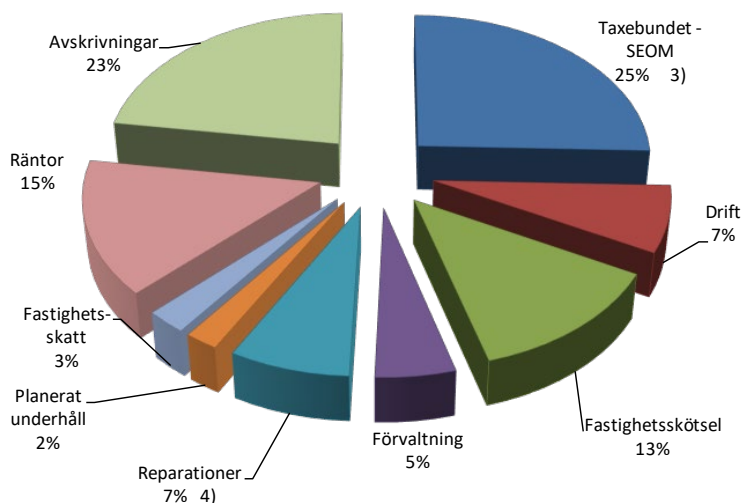
- * Totala intäkter 16 102 (15 607) kkr, varav intäkter el IMD 960 (1 091) kkr samt försäkringsersättning 155 (65) kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar och amorteringar 4 104 (6 323) kkr, ¹⁾
- * Utgående likvida medel 5 394 (6 243) kkr,
- * Amortering har skett med 2 428 (7 687) kkr
- Räntan på två lån har bundits på två resp tre år
- * Årets resultat 1 159 (2 393) kkr,
- * Sparande 290 (352) kr/kvm, ²⁾
- * Årsavgift/kvm 784 (754) kr,
- * Totala investeringar 2 525 (651) kkr, avseende renovering av två skyddsrum

(siffror inom parentes avser föregående år)

1) Årets resultat plus återläggning av årets avskrivningar

2) Utrymme för underhåll och återinvesteringar

Hur fördelar sig föreningens kostnader?



3) Hänsyn har ej tagits till, el IMD, som debiterats ut

4) Försäkringsskador ingår med 2%-enheter

Förvaltningsberättelse

Verksamheten



Fastigheter

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun. Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ekstubben 16 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985-86. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 210 m². Taxeringsvärdet är 328 220 kkr, varav byggnadsvärdet är 228 000 kkr och markvärdet 100 220 kkr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Folksam, Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder – Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	117	497
Garageplatser	180	-
P-platser utomhus	23	-
Summa	487	16 718

Antal rum	Antal lägenheter	Ytor Min	Ytor Max
2	62	65,0	84,0
3	69	73,5	108,0
4	41	89,5	108,0
5	14	123,0	125,0
6	2	132,0	132,0

Föreningen har tre kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m²), en kvartersgård med gåstrum och bastu, ett hobbyrum samt en fritidslokal. Föreningen upplåter även yta på hus A för mobilmaster till två operatörer. Föreningen arrenderar dessutom ut en mindre markyta.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36, Sollentuna.

Avtal med leverantörer

Inom styrelsen finns ett ansvarsområde för avtal och upphandling. Detta för att säkerställa att en löpande utvärdering sker av avtalen inklusive avtalsvillkoren. Det tas också ställning till om avtalen ska sägas upp för omförhandling eller uppsägning. Vid upphandling av varor och tjänster avseende större inköp tas minst tre offerter in och utvärderas. På så sätt försäkras vi oss om att leverantörerna vi anlitar är seriösa och levererar till konkurrenskraftiga priser. Även miljöaspekten är en parameter som värderas vid val av leverantör.

I tillägg till nedan har HSB ramavtal med flera leverantörer som föreningen använder sig av.

Under året har BRF Edsbacka haft leverantörsavtal med följande företag:

Avser	Leverantör	Gäller till och med
Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm	2025-12-31
Fastighetsdrift	HSB Stockholm	2025-12-31
Systematiskt Brandskyddsarbete	HSB Stockholm	2025-12-31
Markskötsel	HSB Stockholm	2026-03-31
Serviceavtal hissar	Kone	2026-12-31 hus A 2025-12-31 hus B,C,D,E,F
Kabel-TV	Tele2	2026-09-30
Bredband	Tele2	2026-02-28
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2025-06-30
Serviceavtal kopieringsmaskin	Canon	2026-11-30
Elavtal	SEOM	Rörligt pris
IMD-mätning av el	Svea Smart	Tills vidare
Fjärrvärme	SEOM	Tills vidare
Vatten	SEOM	Tills vidare
Sophantering	SEOM	Tills vidare
Försäkringsmäklare	Söderberg & Partner	2025-08-31
Fastighetsförsäkring	Folksam (Anticimex)	2025-04-30
Städning	Västerorts Städservice	2025-05-31
Revision	LR Revision Recenseo AB	Löpande
Snöröjning	Stålfreds AB	2025-04-30
Drift av tvättstugebokningar	JH Support	2025-12-31
Entrémattor	CWS Sweden AB	2025-05-24
Rengöring av sopkärl	Vi rengör Sverige AB	2025-06-09
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare

Organisation

Styrelse fr o m föreningsstämman 2024

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Niltén	vald till 2026	Ordförande
Cecilia Barr	vald till 2025	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2026	Fastighet
Bo Holmberg	vald till 2025	Kommunikation/trädgård/miljö
Magnus Rasmusson	vald till 2025	Säkerhet/vice ordförande
Maria Stensgård	vald till 2026	Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2025	Ekonomiansvarig
Lars Urell	vald till 2025	Avtal
Christer Selgeryd	vald till 2025	Informationsteknik

HSBs representant – Siri Brehm

Styrelsesuppleanter

Inga

Avgående styrelseledamöter

Bo Holmberg, Magnus Rasmusson, Lars Urell, Christer Selgeryd, Cecilia Barr och Solveig Wadman.

Extern revisor

Matz Ekman, Auktoriserad revisor, LR Revision Recenseo AB.

Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund ekonomisk förening.

Föreningsrevisor

Anita Johansson

Föreningsrevisor suppleant

John Bengtsson

Valberedning

Lisbeth Larsered – sammankallande, Ewa Backans, Rolf Borggren. Karin Jeppson t o m november-24.

HSB Stockholm ek.för., fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och har utsett två representanter till fullmäktige.

Johan Niltén

Magnus Rasmusson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kkr	15 946	15 542	14 950	14 287	13 728
Årets resultat, kkr	1 159	2 393	1 116	898	1 114
Skuldsättning, kr/kvm bostadsyta	5 570	5 720	6 194	6 194	6 194
Skuldsättning, kr/kvm totalyta	5 404	5 550	6 010	6 010	6 010
Räntekänslighet, % 1)	7,1	7,6	8,5	8,6	8,7
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	784	754	725	718	711
Årsavgifter/totala intäkter %	79	78	75	82	84
Energikostnad, kr/kvm totalyta 2)	152	132	139	146	125
Soliditet, % 3)	22	21	18	17	16
Sparande, kr/kvm 4)	290	352	293	279	307

1) Anger hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 procentenhet. Beräknas som räntebärande kostnader dividerat med årsavgifter.

2) Efter avdrag för vidaredebiterad IMD-el. Elprisstödet, utbetalat 2023, har fördelats på rätta perioder 2021-2022, varför dessa tal räknats om. Beräknas som kostnad för el, värme och vatten dividerat med totalyta.

3) Eget kapital delat med balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

4) Årets resultat plus återläggning av planerat underhåll och avskrivningar delat med total yta.

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 355	6 803	4 370	2 393
Vinstdisposition enl stämmobeslut		18	2 374	-2 393
Årets resultat				1 159
Belopp vid årets utgång	11 355	6 821	6 744	1 159

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 1 159 (2 393) kkr. Den främsta avvikelser mot föregående år avser de taxebundna kostnaderna främst vatten. Under 2023 erhöles ett elprisstöd för 2021-22 om 382 kkr som då påverkade elkostnaden positivt, rensat för detta har elkostnaden minskat 2024. Totalt 2 428 (7 687) kkr har amorterats under året. På två lån om totalt 29 000 kkr har räntan bundits, 7 000 kkr på 3 år samt 22 000 kkr på 2 år. Räntan på föreningens lån är bundna från 3 månader upp till 3 år.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 784 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 4 procent den 1 januari 2024. Höjning av årsavgifterna hade innan dess skett med 4 procent 2023, 1 procent 2022, 2021 resp 2020, 3 procent 2018 resp 2017. Hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus höjdes per 1 juli 2022 sedan de hade varit oförändrade sedan 2013. Hyran för förråden och lokaler har följt index enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämma

Årets föreningsstämma genomfördes den 23 april 2024. Kallelse inklusive bilagor hade delats ut till samtliga medlemmar i föreningen. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar inklusive 3 via fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 257 (258) medlemmar varav HSB Stockholm var en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (12) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Under året har både löpande och planerade underhållsåtgärder genomförts, vilka samtliga påverkar årets resultat. Utöver detta har även investeringsåtgärder realiserats för att säkerställa långsiktig fastighetsutveckling.

Fastighetstekniska gruppen har fortsatt sitt arbete med hög regelbundenhet. Gruppen sammanträder protokollfört 9–11 gånger per år, och protokollen bifogas de ordinarie styrelseprotokollen. Gruppens huvudsakliga uppgift är att förbereda alla frågor relaterade till fastighetsteknik för styrelsens beslut. Ärenden som behandlats färdigt i gruppen föreslås därefter för beslut av styrelsen.

Denna arbetsmodell har visat sig effektiv genom att minska tidsåtgången för fastighetsfrågor under styrelsemöten. Därigenom frigörs mer tid för andra viktiga ämnen på ordinarie möten, samtidigt som besluten i fastighetsrelaterade frågor blir mer välgrundade. Vid behov bjuds även gäster med särskild expertis in för att bidra i diskussioner och ge ytterligare insikter i specifika frågor.

Fastighetsunderhåll och projekt

Bland underhållsåtgärder och projekt under året kan nämnas:

- Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna från 2G till 4G
- En tvättmaskin har bytts ut
- Nya fotoceller har monterats i portarna till fyra garage
- Lusthuset vid boulebanean har målats

Investeringar

- Renovering av två skyddsrum i hus C och D inkl ny armering i golven, 2 525 kkr



All betong togs bort i skyddsrummen och ny armering lades in



Undercentralen målades av en boende

Energi

Solenergi och vår totala elenergiförbrukning

Sedan slutet av 2020 har samtliga hus solpaneler installerade. Total effekt uppgår till 253 kW. Panelerna har givit en total egenproduktion av el om 215 (213) MWh. Av dessa 215 (213) MWh har vi själva förbrukat 168 (164) MWh medan vi sålt 47 (49) MWh för 11 (21) kkr exkl moms, till vår elleverantör SEOM. Försäljningen av solel har inte varit lika gynnsam som tidigare år beroende på lägre elpriser. I tillägg har vi fått 18 (18) kkr i skatteåterbäring.

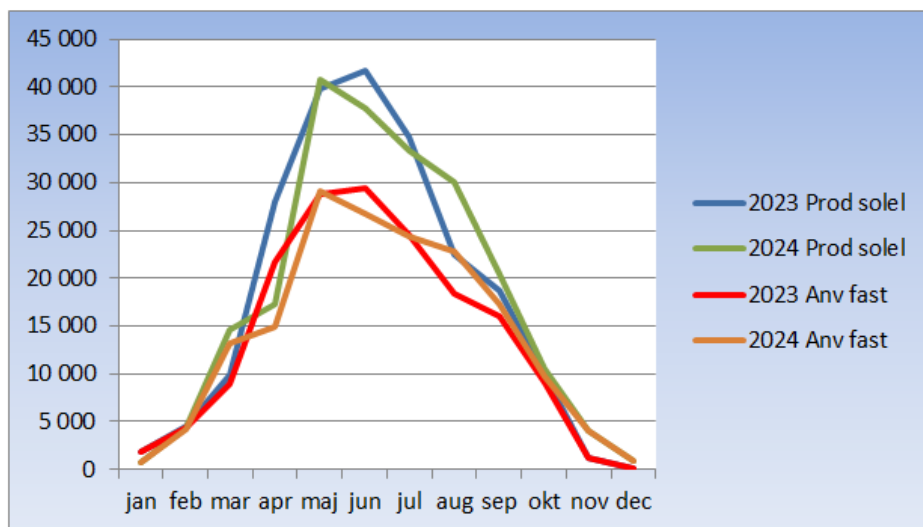
Vår totala förbrukning av elenergi för fastigheterna, exklusive till de boende m m, var ca 423 (409) MWh, vilket innebär att vi ökat köpt el till fastigheten till ca 255 (245) MWh/år. Intjäningen under året har varit i stor sett på samma nivå som 2023.

Vår besparing blir närmare 180 (225) kkr om man ser till vad vi själva förbrukat och det vi sålt till SEOM. Snittpriset för hela året är ca 15 procent lägre än 2023. Sett till total investering på 2 368 kkr för hela solcellsanläggningen innebär detta att nu är ca 75 procent av investeringen återbetalad.

Föreningen har IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el till de boende vilket medfört en kostnadsminskning för desamma. Elpriset till de boende har sänkts vid två tillfällen under året på grund av den lägre kostnaden för köpt el.

Producerad och använd el från våra solpaneler

Panelerna uppgår till totalt 253 MW



* total produktion av solel 215 (213) MWh

* produktionen av solel har främst använts till gemensam förbrukning i fastigheterna

* såld solel till SEOM uppgår till totalt 47 (49) MWh

* panelerna på hus A och B har ca 7 (7) procent lägre produktion av solel för jämförbar yta än hus C, D, E och F vilket är lika med förväntad produktion

Vår fjärrvärmeförbrukning

Fjärrvärmens används främst för att värma upp vattnet i våra element och varmvattnet i kranarna.

Energiförbrukningen har minskat ca 2 procent men flödet är oförändrat, dvs det vatten som används för uppvärmningen, jämfört med 2023. Kostnaden för året har ökat jämfört med föregående år både beroende på ökad grundavgift men även ökad effektagift och flödesavgift. Totala kostnaden ökade med ca 8 procent.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda. HSB sköter det löpande underhållet av gräsmattor och häckar samt ogräsrensning. Sly på naturmarken rensas varje höst.

Vi har också en trädgårdsgrupp som dels planerar nya planteringar och förbättringar, dels utför underhåll som beskärning av buskar och röjning. Trädgårdsgruppen har under året gjort en del ny- och omplanteringar och röjningsarbeten runt husen samt i naturmarken. En arborist har tagit ned skadade och felväxande träd vid Platåvägen/Stubbhagsvägen och i år planerar vi att nyplantera en del träd som ersättning för de fällda.

Två gemensamma städdagar anordnas varje år. Dessa ligger i slutet av april och oktober. Det är mycket glädjande att så många boende ställer upp på dessa städdagar. Då utförs mycket arbete som annars behövs läggas ut på entreprenad och därmed får vi råd att satsa mer på förbättring och nyplantering. Vid höstens städdag hade vi stort deltagande och vi fick mycket gjort. Fritidsgruppen serverade traditionsenligt en välsmakande lunch.



Det nya
päronträdet
gav frukt
redan första
året



Det blir
mycket
trädgårds-
avfall att
ta hand
om

Kommunikation

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål om hur var och en väljer att ta till sig informationen. Därför har föreningen valt att arbeta med flera kanaler för att informera medlemmarna.

Sedan många år ger föreningen ut Edsbackabladet; så har även skett under 2024 med fyra informationsfyllda nummer. Respektive ansvarsområde bidrar tillsammans med kommunikationsansvarig med aktuell information. Boende är välkomna att lämna in idéer och förslag.

På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad som händer och skall hända i föreningen, där finns också sista inlämningsdag för bidrag till Edsbackabladet angiven.

Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor och i hissar i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådar.

Informationsteknik

Informationsteknik innebär de tekniska delarna av hemsidan, administration av föreningens e-postadresser, ansvar för fastighetsnätverket, passér- och bokningssystemet för tvättstugorna samt kontakter med Tele2 avseende vårt bredband och TV-utbud. Ansvaret innefattar även vårt nyckelsystem.

Äldre frågor och hjärtstartare

I föreningen bor många äldre med behov av hjälp varför en kontaktperson finns utsedd för att hantera dessa frågor. Det kan t ex vara svårt att öppna dörrar och då kan, genom kommunen, en portöppnare med fjärrkontroll installeras vilket förenklar för den som är beroende av rullator eller rullstol. Det kan också vara hjälp med andra kommunkontakter, t ex biståndshandläggare eller hemtjänst.



Under december erbjöds återigen influensavaccination, men även vaccination mot RS-virus samt covid, till alla boende. För alla över 65 år är det givetvis gratis. Personal från Edsbergs vårdcentral kom till Kvartersgården och cirka 100 boende blev vaccinerade.

En hjärtstartare finns i entrén vid tvättstugan vid styrelserummet. Tjugonio personer finns med på telefonlistan och nås via mobil om behov uppstår. Samtliga har gått kurs i hjärtstartarens funktioner. Ett flertal har även lärt sig HLR, Hjärt- och Lungräddning.

Grannsamverkan

Syftet med Grannsamverkan är att göra vårt bostadsområde mindre attraktivt för brottslig verksamhet genom ökad uppmärksamhet från de boende i området. En av de boende är ansvarig för Grannsamverkan och informerar och ger konkreta tips om vad man skall tänka på vid brott av olika slag vilket avskräcker och försvårar för tjuven. Målet är att minska brottsligheten och öka tryggheten och därmed också trivseln i vårt bostadsområde



Säkerhet

Föreningen arbetar aktivt med systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Genom regelbunden kommunikation till boende informeras om tips samt utrustning för att förhindra att en brand utvecklas.

Sociala aktiviteter

Under året har de sociala aktiviteter fortsatt, både genomförda av styrelsen men även genom boendes engagemang.

Seniorfikat har tagits upp igen. Det anordnas av en boende cirka 6 tisdagar under året. I år blev det dessutom våfflor vid ett tillfälle.

Årets Edsbacka Open i golf spelades på Wäsby GK i mitten av juni. Elva boende i föreningen deltog. Tävlingen arrangerades av fjolårets vinnare som fick överlåta segerpokalen till en ny vinnare. Nästa års tävling kommer att arrangeras av årets vinnare. Dagen avslutades med prisutdelning i strålande väder på golfrestaurangens veranda.

Fritidsgruppen inbjöd till en välbesökt grillkväll i slutet av augusti. Cirka 50 medlemmar var närvarande och vädergudarna var nådiga hela kvällen.

Under hösten genomfördes den sedvanliga funktionärsfesten där det bjöds på olika bufféer och dryck. 34 av våra duktiga funktionärer deltog.



Glada funktionärer som njuter av förtäringen

Pubgänget anordnade även i år två pubaftnar och som vanligt var dessa välbesökta. Förutom trevlig samvaro är också lotteriet mycket uppskattat.



Vinnarna i
finalmatchen i
boule, från port
10 och 18

Bouleturningen genomfördes under några kvällar i september vid föreningens boulebana vid lusthuset. I år mixades portarna och deltagare från port 10 och 18 vann. Kvällen avslutades med korvgrillning och god dryck.

I början av december inbjöd fritidsgruppen till adventsfika. Silverdalskören bjöd som vanligt på skönsång och det gavs möjligheter att köpa lotter.



Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 8 (5) lägenheter överlåtits där tillträde skett under året. Styrelsen har beslutat, i enlighet med stadgarna, att överlåtelseavgift tas ut från säljaren med 3,5% av prisbasbeloppet. Likaså tas en pantsättningsavgift ut med 1,5% av prisbasbeloppet. Avgift för andrahandsupplåtelser utgår med en årlig avgift om 10 % av prisbasbeloppet.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Måndagsöppet och information till nyinflyttade

Styrelsen har måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i styrelserummet. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider löses många frågor snabbt och smidigt och behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet minskar. Här kan nycklar beställas, brandvarnare och vattenlarm erhållas eller allmänna frågor ställas.

Förändringar och förbättringar

Tidigare genomförda större åtgärder

En bostadsrättsförening, som Brf Edsbacka, måste ständigt utvecklas och förändras för att kunna erbjuda de boende, medlemmarna, den boendemiljö och servicenivå som man önskar. Det gäller allt från investering i nya modernare tekniska lösningar (t.ex. för att spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt till att ta till vara på förslag från medlemmarna.

ÅR	Större genomförda åtgärder
2010-12	Renovering av golv, tak och väggar i samtliga garage
2011-14	Renovering av samtliga balkongsidor
2012-13	Renovering av trädgården
2013	Snöräcken på takens långsidor installeras
2014	Asfaltering och plattsättningsarbeten inkl uppgradering av allmänbelysning utomhus genomförs
2016	Brandsyn av samtliga utrymmen
	Investering i nya hissar påbörjas, i hus E och F byttes 6 hissar ut
2017	Installation av 13 laddstolpar för elbilar/laddhybrider
	Ettapp 2 i utbyte av hissar i hus B, C och D, totalt 6 stycken
2018	Åtgärder i skyddsrummen efter besiktning av MSB genomförs
	Målning och lagning av yttertaken i hus C, D, E och F inför installation av solpaneler
	Ettapp 3, sista etappen, utbyte av 5 hissar i hus A
	Installation av solpaneler på 4 hus, total effekt 125 kW
2019	Målning av yttertaken på hus A och B samt Kvarteretsgården
	Brandtätning i allmänna utrymmen samt anskaffande av brandsläckningsutrustning
	Installation av nödljus och hänvisningskyltar samt rörelsestyrd belysning i garagen
	Utbyte FTX-aggregat i ventilationssystemet
2020	Snörasskyddet kompletterades på tak med solpaneler
	Installation av solpaneler på hus A och B, total effekt 128 kW
	Installation av utrustning för IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el
	Relining av en stam i port 4
2021	Installation av ny undercentral för fjärrvärmen inkl nya termostater
	Målning av samtliga entréplan samt garagenedgångar
	Tvättning av samtliga väggar i trapphusen
	Installation av nya vattenmätare (SEOMs)
	Utbyte av en tvättmaskin
2022	Utbyte av porttelefoner i hus F
	Byte av samtliga belysningslampor i trapphusen till ledlampor
	Installation av ytterligare 10 laddstolpar för elbilar/laddhybrider
2023	Utbyte av porttelefoner i hus A, B, C, D och E
2024	Renovering av väggar och golv i två skyddsrum i hus C och D
	Utbyte av en tvättmaskin
	Uppgradering av nödtelefon i hissarna från 2G-4G
	Nya fotoceller i portarna till fyra garage



Framtida utveckling

Budget 2025

Budgeten 2025 visar ett positivt resultat på 322 kkr. Målsättningen är att öka sparandet för framtida åtgärder.

Underhållsplanen

Underhållsplanen är det dokument som visar styrelsens planering av fastighetens underhållsbehov både ur ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendomar med planerade underhållsåtgärder för de kommande åren. Varje åtgärd finns prissatts. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig genomgång av underhållsbehovet. Styrelsen fortsätter att prioritera långsiktigt och förebyggande underhåll. Vid bestämmandet av storleken på de årliga avsättningarna till fonden för yttre underhåll är tidshorisonten 20 år. Det innebär för närvarande en årlig avsättning med 550 kkr.

Långsiktigt underhåll och investeringar 2025

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2025 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- **Betongskador i garagen:** De mätningar som gjordes i slutet av 2022 påvisar en accelererande skadeutveckling av betongen i våra garage. Skadorna beror på saltinträngning i väggarna och golven. Det har konstaterats att på vissa ställen skadorna fortsatt att öka. Åtgärder kommer att genomföras i F-huset under 2025. En plan är under framtagande för att sedan fortsätta arbetet i övriga garage under några år. Detta inkluderar en detaljerad analys av skadornas omfattning och prioritering av de mest kritiska områdena.
- **Optimering av energiförbrukning:** Arbetet med att optimera energiförbrukningen kommer även under 2025 att ha en fortsatt hög prioritet. Fortsatt uppföljning och bättre övervakning med IoT-teknik utreds. Detta innebär att vi kommer kunna övervaka systemens prestanda i realtid och snabbt identifiera och åtgärda eventuella ineffektiviteter.
- **Kartläggning av avloppsstammar:** Arbetet med kartläggningen av konditionen på våra avloppsstammar bevakas efter statusbesiktning gjord av HSB. Det har konstaterats att våra stammar inte är i så dåligt skick som befarats, varför åtgärderna flyttas fram ett antal år. Inga stamrelaterade skador har skett under året. I den fleråriga underhållsplanen är kostnader medtagna för att under ett antal år framöver renovera samtliga avloppsstammar. Detta inkluderar en detaljerad tidsplan för när varje stam ska renoveras, samt en kostnadsuppskattning för varje etapp av arbetet.
- **Installation av elbilsplatser:** Flera elbilsplatser kommer att installeras i takt med större efterfrågan och avsättningar görs för att kunna koppla på flera. Föreningen har fått ekonomiskt stöd för åtgärden, vilket underlättar finansieringen av dessa installationer. Planen inkluderar även en utvärdering av befintlig infrastruktur och eventuella uppgraderingar som kan behövas för att stödja den ökade elförbrukningen.



Framtida avgifter och hyror

Föreningen har fortsatt god likviditet och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, dvs föreningen förbrukar inte mer för löpande kostnader än vad som kommer in i form av avgifter och hyror. För att säkra att föreningens ekonomi är god även på längre sikt upprättar styrelsen regelbundet Långtidsplaner (LTP). Dessa planer tar hänsyn till planerade investeringar och kommande underhållsåtgärder liksom till behovet av sparande för kommande år. I dessa planer görs även simuleringar av olika tänkta räntenivåer på föreningens lån. Baserat på föreningens senaste LTP från hösten 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 2 procent från 1 januari 2025. I tillägg höjdes hyrorna för garageplatser med 100 kr/månad samt för parkeringsplatser med 25 kr/månad, de senare per 1 mars-25. Även framtida avgiftshöjningar kan komma att genomföras beroende på den allmänna kostnadsutvecklingen.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 744 443
Årets resultat	1 158 730
	7 903 173

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 903 173
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	311 825
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-550 000
Balanserat resultat efter disposition	
	7 664 998

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 820 808
Årets förändring enligt ovanstående disposition	238 175
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	
	7 058 983

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 946 331	15 541 842
Övriga intäkter, försäkringsersättning		155 311	65 141
Summa rörelseintäkter		16 101 642	15 606 983
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-8 483 481	-7 454 753
Övriga externa kostnader	4	-296 603	-346 202
Planerat underhåll	5	-311 825	-175 768
Personalkostnader och arvoden	6	-273 226	-237 496
Avskrivningar	9,11	-3 380 518	-3 318 794
Summa rörelsekostnader		-12 745 653	-11 533 013
Rörelseresultat		3 355 989	4 073 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	82 709	174 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 279 968	-1 855 861
Summa finansiella poster		-2 197 259	-1 681 406
Årets resultat		1 158 730	2 392 564

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	112 915 870	113 608 560
Pågående nyanläggningar	10	-	152 966
Inventarier	11	52 399	62 257
Summa anläggningstillgångar		112 968 269	113 823 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 261	170 032
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 786 468	2 215 836
Övriga kortfristiga fordringar	12	7 508	199 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	985 077	580 116
		2 785 314	3 165 441
Kassa och bank	14	3 607 567	4 027 659
Summa omsättningstillgångar		6 392 881	7 193 100
Summa tillgångar		119 361 150	121 016 883

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 355 177	11 355 177
Yttre underhållsfond		6 820 808	6 802 576
Summa bundet eget kapital		18 175 985	18 157 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 744 443	4 370 112
Årets resultat		1 158 730	2 392 564
Summa fritt eget kapital		7 903 173	6 762 676
Summa eget kapital		26 079 158	24 920 429
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	29 000 000	21 351 060
Summa långfristiga skulder		29 000 000	21 351 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	61 351 060	71 428 443
Leverantörsskulder		456 761	249 292
Skatteskulder		15 752	19 192
Fond för inre underhåll		42 340	75 052
Övriga kortfristiga skulder	16	74 456	68 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 341 623	2 904 621
		64 281 992	74 745 394
Summa skulder		93 281 992	96 096 454
Summa eget kapital och skulder		119 361 150	121 016 883

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Resultat från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 158 730	2 392 564
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9,11	3 380 518	3 318 794
Kassaflöde från löpande verksamhet		4 539 248	5 711 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalen			
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar		-49 242	265 085
Ökning (+) kortfristiga skulder		-386 019	347 058
Kassaflöde från löpande verksamhet		4 103 987	6 323 501
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investeringar i fastigheter	9,10	-2 525 004	-650 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 525 004	-650 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till kreditinstitut		-2 428 443	-7 687 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 428 443	-7 687 426
Årets kassaflöde		-849 460	-2 014 912
Likvida medel vid årets början		6 243 495	8 258 407
Likvida medel vid årets slut		5 394 035	6 243 495

I kassaflödesanalysen räknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts 2014 med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Stomme, grund	120
Stomkomplettering	60
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120
Yttertak, plåt, fasadplåt	60
Ytterdörrar, terrasdörrar	40
Fönster	60
Elinstallation	60
Värme, sanitet	60
Styrsystem, övervakning	38
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27
Stenarbeten	27
Hissar	30
Solceller	20
IMD-mätare för el	30
Relining av avloppsstammar	30
Undercentral fjärrvärme inkl termostater	15-35
Porttelefonsystem	20
Armering golv skyddsrum	50
Ytskikt skyddsrum	15
Inventarier	10

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad kan tillgångsföras.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 (1 589) kronor per lägenhet. För lokaler betalas en statlig fastighetsskatt med 1 % på taxeringsvärdet på lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga bokslutskommentarer	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	12 719 168	12 229 952
Individuell mätning el	959 917	1 090 794
Hysesintäkter garage m m	1 710 205	1 809 970
Bredband	338 400	282 000
Övriga intäkter	218 641	129 126
	15 946 331	15 541 842

Not 3 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 924 512	1 762 940
Löpande underhåll	819 745	744 211
Försäkringsärenden och självrisker	297 310	219 338
El inkl elprisstöd 2021-2022 år 2023	1 048 578	796 892
Uppvärmning	1 728 620	1 604 133
Vatten	715 742	507 780
Sophämtning	318 828	249 118
Fastighetsförsäkring	395 296	375 879
Kabel-TV och bredband	388 705	380 302
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	378 640	370 932
Förvaltningsarvoden	430 199	407 966
Övriga driftkostnader	37 306	35 262
	8 483 481	7 454 753

Not 4 Övriga externa kostnader

Datakostnader och förbrukningsinventarier	68 371	71 117
Administrationskostnader	62 290	83 780
Extern revision inkl konsultationer	56 000	47 375
Konsultkostnader	50 662	87 500
Medlemsavgift till HSB	59 280	56 430
	296 603	346 202

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 5 Planerat underhåll	2024-01-01	2023-01-01
	2023-12-31	2023-12-31
Installation av 0 (18) elbilsladdare	-	165 499
Underhåll av brandskyddet	-	10 269
Tvättmaskin	70 254	-
Släplister garageportar	29 071	-
Uppgradering hissar 2G till 4G	212 500	-
	311 825	175 768

Not 6 Personalkostnader och arvoden*Föreningen har inte haft några anställda under året*

Arvode styrelse	221 334	198 180
Revisionsarvode	5 037	4 877
Övriga arvoden	9 210	5 720
Sociala avgifter	37 645	28 719
	273 226	237 496

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	840	745
Övriga ränteintäkter	81 869	173 710
	82 709	174 455

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	2 271 209	1 847 904
Övriga räntekostnader	8 759	7 957
	2 279 968	1 855 861

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	145 600 455	145 102 434
Anskaffningsvärde mark	6 075 000	6 075 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	152 966	-
Årets investeringar	2 525 004	498 021
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	154 353 425	151 675 455

Ingående ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-38 066 895	-34 757 959
Årets avskrivningar	-3 370 660	-3 308 936
Summa ackumulerade avskrivningar	-41 437 555	-38 066 895

Summa utgående bokfört värde byggnader och mark	112 915 870	113 608 560
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	220 000
Summa taxeringsvärde	328 220 000	328 220 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Årets investering	152 966	152 966
Omklassificering till byggnad	-152 966	-
Summa pågående nyanläggningar	0	152 966

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 11 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	327 245	327 245
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	327 245	327 245

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-264 988	-255 130
Årets avskrivningar	-9 858	-9 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 846	-264 988
Summa bokfört värde inventarier	52 399	62 257

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	7 508	37 175
Momsfordran	-	6 971
Fordran försäkringsärende	-	155 311
	7 508	199 457

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv och bredband	96 900	95 695
Förutbetald fastighetsförsäkring	132 406	64 098
Förutbetalda tjänster från HSB Stockholm	353 623	-
Upplupen IMD-el, okt-dec	393 314	415 203
Övriga förutbetalda kostnader	8 834	5 120
	985 077	580 116

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	1 500	1 000
SBAB	3 604 572	4 024 675
Bankkonto	1 495	1 984
	3 607 567	4 027 659

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränteomsättning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
SEB	2025-04-05	2,97%	18 000 000	19 928 750
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,34%	22 000 000	22 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,52%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,83%	22 000 000	22 499 693
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,11%	21 351 060	21 351 060
			90 351 060	92 779 503

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 90 000 000

Långfristiga skulder **29 000 000** **21 351 060****Kortfristiga skulder** **61 351 060** **71 428 443**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld.
Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 124 822 000 127 750 000

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	30 100	29 700
Momsskuld	42 332	-
Övriga skuld	2 024	39 094
	74 456	68 794

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	236 473	378 606
Upplupna elkostnader	133 581	189 616
Upplupen fjärrvärme	244 145	268 127
Upplupna kostnader för vatten	60 164	41 894
Upplupen sophämtning	30 319	20 205
Upplupna löner och arvoden	176 148	153 378
Förutbetalda hyror och avgifter	1 375 793	1 438 012
Övriga upplupna kostnader	85 000	414 783
	2 341 623	2 904 621

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Höjning av årsavgifter har skett med 2 procent fr o m 1 januari 2025. Även framtida höjningar kan komma att genomföras beroende på den allmänna kostnadsutvecklingen.
Nytt avtal avseende fastighetsförvaltningen har tecknats med HSB Stockholm fr o m 1 januari 2025. Fastighetsförvaltningen ingick tidigare i administrationsavtalet.
Styrelsen har beslutat att installera ytterligare 14 elbilsaddare i garagen.

Sollentuna i februari 2025

Johan Niltén

Johan Niltén

Datum: 2025-02-19

Bo Holmberg

Bo Holmberg

Datum: 2025-02-19

Bo Lundström

Bo Lundström

Datum: 2025-02-19

Lars Urell

Lars Urell

Datum: 2025-02-19

Magnus Rasmusson

Magnus Rasmusson

Datum: 2025-02-19

Solveig Wadman

Solveig Wadman

Datum: 2025-02-19

Cecilia Barr

Cecilia Barr

Datum: 2025-02-19

Christer Selgeryd

Christer Selgeryd

Datum: 2025-02-19

Maria Stensgård

Maria Stensgård

Datum: 2025-02-19

Siri Brehm

Siri Brehm

Datum: 2025-02-19

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-06
beträffande denna årsredovisning

Anita Johansson

Anita Johansson

Av stämman förtroendevald revisor

Matz Ekman

Matz Ekman

Auktoriserad revisor

av HSB Riksförbund förordnad revisor

Originalen har undertecknats av respektive ledamot.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna org.nr. 716417-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av stämman valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på misstag. 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 på 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 av stämman valda 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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.

Sollentuna den 6 mars 2025

Sollentuna den 6 mars 2025

Matz Ekman

Anita Johansson

Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund ek. för. utsedd revisor

Anita Johansson
Av stämman vald revisor

Ordlista

Årsredovisningen

Föreningen är enligt bokföringslagen skyldig att varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. Årsredovisningen består av flera delar:

Förvaltningsberättelsen	I förvaltningsberättelsen beskrivs den verksamheten som föreningen bedriver. I denna redovisas även uppgifter om fastigheterna, genomfört underhåll och genomförda investeringar, väsentliga avtal som föreningen är bunden av och beskrivning av viktiga ekonomiska och andra väsentliga händelser under räkenskapsåret. Även väsentliga nyckeltal t ex uppgifter om avgiftsnivåer och framtida planerade åtgärder framgår och vilka personer som suttit i styrelsen samt revisorer anges. Styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas framgår.
Resultaträkningen	Denna visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret. De enskilt största intäkterna är årsavgifter från medlemmarna. De största kostnadsposterna är de taxebundna kostnaderna, dvs kostnader för el, värme, vatten och sophämtning samt räntor. För en förening är det viktigt att resultat före avskrivningar med avdrag för räntenettot är positivt för att skapa finansiellt utrymme för framtida underhåll. Avskrivningarna är inte kassaflödespåverkande, dvs medför inga utbetalningar utan speglar bara årets kostnad för nyttjande av de investeringar som gjorts historiskt.
Balansräkningen	Denna visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar, dvs byggnader och mark samt omsättningstillgångar, dvs fordringar och bankmedel inkl medel som finns på konto hos HSB. På skuldsidan visas det egna kapitalet och lång- och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet består av en bunden del, dvs insats- och upplåtelseavgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll. Det fria kapitalet består av årets och tidigare års resultat. Lång- och kortfristiga skulder innefattar skulder till kreditinstitut, leverantörsskuld, skatteskulder m m.
Kassaflödesanalysen	Denna är en formaliserad uppställning över vilka in- och utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret samt hur dessa påverkats av förändringar i tillgångar och skulder. Årets transaktioner påverkar den utgående kassabehållningen.
Noter	Här framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas, avskrivningstider på anläggningstillgångarna samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningarna. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång kommenteras.
Revisionsberättelse	Föreningen har en extern revisor utsedd av HSBs Riksförbund och en föreningsrevisor vald av stämman. Granskningen av föreningens bokföring, årsredovisning samt styrelsens förvaltning genomförs av revisorerna. De redogör skriftligen för sin genomförda revision till stämman i en revisionsberättelse som fogas till årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

www.brfedsbacka.se // info@brfedsbacka.se
Org.nr: 716417 – 5809