

ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2025 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
Gransamverkan	8
Säkerhet	8
Beredskap	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelser	9
Måndagsöppet	9
Förändringar och förbättringar	
Tidigare genomförda större åtgärder	9
Framtida utveckling	
Budget 2026	11
Underhållsplanen	11
Långsiktigt underhåll	11
Framtida avgifter och hyror	12
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	23

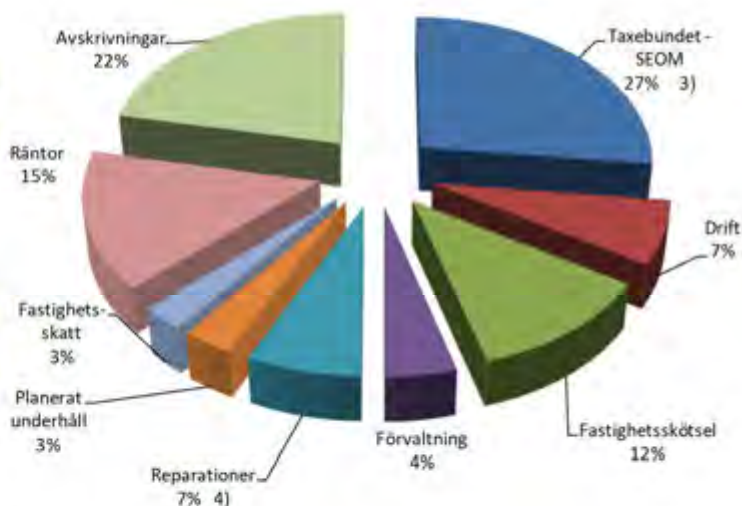
- * Totala intäkter 16 366 (16 102) kkr, varav intäkter el IMD 813 (960) kkr samt försäkringsersättning 63 (155) kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar och amorteringar 6 255 (4 104) kkr, ¹⁾
- * Utgående likvida medel 8 053 (5 394) kkr
- * Amortering har skett med 1 351 (2 428) kkr
- * Årets resultat 1 220 (1 159) kkr
- * Sparande 299 (290) kr/kvm ²⁾
- * Årsavgift/kvm 800 (784) kr
- * Totala investeringar 2 245 (2 525) kkr, främst ny ventilation i garagen

(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) Försäkringskostnader ingår med 1%-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 per 2025 är 315 407 kkr, varav byggnadsvärdet är 223 200 kkr och markvärdet 82 207 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	24	-
Summa	509	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 gästrum 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	2026-12-31
Fastighetsdrift	HSB Stockholm	2026-12-31
Systematiskt Brandskyddsarbete	HSB Stockholm	2026-12-31
Markskötsel	HSB Stockholm	2027-03-31
Serviceavtal hissar	Kone	2026-12-31
Kabel-TV	Tele2	2027-09-30
Bredband	Tele2	2027-02-28
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2026-06-30
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
Soppantering	SEOM	Tills vidare
Försäkringsmäklare	Söderberg & Partner	2026-08-31
Styrelse/försäkringsrådgivning	Bostadsrätterna	Tills vidare
Fastighetsförsäkring	Folksam/Anticimex	2026-04-30
Städning	Västerorts Städservice	2026-05-31
Revision	LR Revision Recenseo AB	Löpande
Snöröjning	Stålfreds AB	2026-05-31
Drift av tvättstugebokningar	JH Support	2026-12-31
Entrémattor	CWS Sweden AB	2026-05-24
Rengöring av sopkärl	Vi rengör Sverige AB	2027-06-09
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare
Skadedjursavtal	Nomor	2026-09-15
Flugfällor	Nomor	2026-09-15
Nyttjanderättsavtal	iBoxen	2026-09-04

Organisation

Styrelse fr o m föreningsstämman 2025

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Niltén	vald till 2026	Ordförande
Cecilia Barr	vald till 2026	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2026	Fastighet/vice ordförande
Bo Holmberg	vald till 2027	Kommunikation/trädgård/miljö
Tom Hansen	vald till 2027	Säkerhet
Maria Stensgård	vald till 2026	Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2027	Ekonomiansvarig
Lars Urell	vald till 2026	Avtal
Christer Selgeryd	vald till 2027	Informationsteknik

Siri Brehm – utsedd av HSB, ej föremål för val av stämman

Styrelsesuppleanter

Inga

Avgående styrelseledamöter

Johan Niltén, Cecilia Barr, Bo Lundström, Lars Urell och Maria Stensgård.

Extern revisor

Matz Ekman, Auktoriserad revisor, LR Revision Recenseo AB.

Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund ekonomisk förening.

Föreningsrevisor

Ola Bergström

Föreningsrevisor suppleant

John Bengtsson

Valberedning

Lisbeth Larsered – sammankallande, Ewa Backans, Rolf Borggren.

HSB Stockholm ek.för., fullmäktige

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

Johan Niltén

Bo Lundström

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kkr	16 302	15 946	15 542	14 950	14 287
Årets resultat, kkr	1 220	1 159	2 393	1 116	898
Skuldsättning, kr/kvm bostadsyta	5 487	5 570	5 720	6 194	6 194
Skuldsättning, kr/kvm totalyta	5 324	5 404	5 550	6 010	6 010
Räntekänslighet, % 1)	6,9	7,1	7,6	8,5	8,6
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	800	784	754	725	718
Årsavgifter bostäder inkl fasta tillägg, kr/kvm 2)	860	850			
Årsavgifter/totala intäkter %	79	79	78	75	82
Energikostnad, kr/kvm totalyta 3)	175	152	132	139	146
Soliditet, % 4)	22	22	21	18	17
Sparande, kr/kvm 5)	299	290	352	293	279

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

2) Årsavgifter plus bredband och IMD-el för bostaden enl BFNAR 2023:1. Information från tidigare år saknas.

3) 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.

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

5) 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	6 821	6 744	1 159
Vinstdisposition enl stämmobeslut		238	921	-1 159
Årets resultat				1 220
Belopp vid årets utgång	11 355	7 059	7 665	1 220

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 1 220 (1 159) kkr. Den främsta avvikelserna mot föregående år avser de taxebundna kostnaderna främst fjärrvärme, kostnadsökningar, men även el, -248 tkr.

Avtalen avseende fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med HSB har omförhandlats, +254 tkr mot föregående år. Totalt har 1 351 (2 428) kkr amorterats under året, sedan maj 2023 har 11 467 tkr amorterats. Räntan på föreningens lån är bundna mellan 3 månader och 2 år.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 800 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 2 procent den 1 januari 2025. Höjning av årsavgifterna hade innan dess skett med 4 procent 2024 och 2023, 1 procent 2022, 2021 resp 2020, 3 procent 2018 resp 2017. Hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus höjdes per 1 januari 2025 med 100 kr/månad och uteplatserna per 1 mars 2025 med 25 kr/månad. Avtalen skrevs om per 1 juli 2022 då hyran höjdes. Hyran för förråden och lokaler har höjts med 1,5 procent enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämma

Årets föreningsstämma genomfördes den 9 april 2025. Kallelse inklusive bilagor hade delats ut till samtliga medlemmar i föreningen. På stämman deltog 48 personer varav 43 röstberättigade medlemmar inklusive 1 via fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 260 (257) medlemmar varav HSB Stockholm var en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (12) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 10 (11) st protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Under året har både löpande och planerade underhållsåtgärder genomförts, vilka samtliga påverkar årets resultat. Utöver detta har även investeringsåtgärder genomförts 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:

- 14 elbilsladdare har installerats
- En tvättmaskin har bytts ut
- Sanden på lekplatserna har rengjorts
- Rensning av samtliga ventilationskanaler har gjorts



Professionell
rengöring av
sanden vid
lekplatserna

Investeringar

- Utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga fem garage, 1 723 kkr
- Relining av avloppet från hus F ut i gatan inkl lagning slukhål, 372 kkr

Energi

Solenergi och vår totala elenergiförbrukning

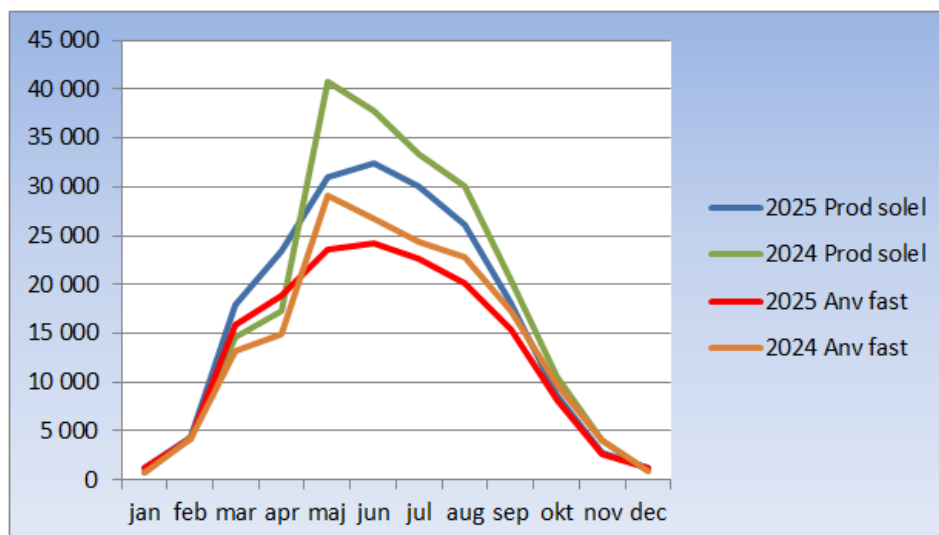
Sedan slutet av 2020 har samtliga hus solpaneler installerade. Totalt kan panelerna producera 253 kW. Panelerna har givit en total egenproduktion av el om 197 (215) MWh. Av dessa 197 (215) MWh har vi själva förbrukat 158 (168) MWh medan vi sålt 39 (47) MWh för 11 (11) kkr exkl moms, till vår elleverantör SEOM. 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 413 (423) MWh, vilket innebär att vi köpt el till fastigheten på samma nivå som föregående år, 255 (255) MWh/år. Intjäningen under året har varit bättre än 2024. Vår besparing blir närmare 206 (180) kkr om man ser till vad vi själva förbrukat och det vi sålt till SEOM. Snittpriset för köpt el för hela året är ca 11 procent högre än 2024. Sett till total investering på 2 368 kkr för hela solcellsanläggningen innebär detta att nu är ca 80 procent av investeringen är återbetalad.

Föreningen har IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el till de boende vilket medfört en kostnadsminskning för desamma. Elpriset till de boende har varit konstant under året sedan det sänktes i augusti-24.

Producerad och använd el från våra solpaneler

Panelerna uppgår till totalt 253 kW



* Total produktion av solel 197 (215) MWh, produktionen har minskat fr o m maj i år jämfört med 2024

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

* Såld solel till SEOM uppgår till totalt 39 (47) MWh

* Total verkningsgrad jämfört med kalkylen uppgår till 87%

Vår fjärrvärmeförbrukning

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

Energiförbrukningen, som minskade med ca 2 procent 2024, ligger kvar på denna nivå. Flödet däremot har ökat drygt 6 procent, dvs det vatten som används för uppvärmningen, jämfört med 2024. Kostnaden för året har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad energikostnad och effektagift. Totala kostnaden ökade med ca 9 procent och över en tvåårsperiod ca 18 procent.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda. HSB sköter det löpande underhållet av gräsmattor och häckar samt ogrärensning. HSB´s utemiljöstrateg har genomfört en inventering av naturmarken med syfte att bibehålla biologisk mångfald. Ett antal spirande träd och buskar har markerats för tillväxt och vi har fått förslag på nyplanteringar.

Vi har också en trädgårdsgrupp som planerar nya planteringar och förbättringar, men även 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 efter de skador som orsakades av höststormen. En arborist har tagit ned skadade och felväxande träd vid Platåvägen/ Stubbhagsvägen. Sly på naturmarken rensas varje höst.

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.



Även de minsta hjälpte till vid städdagarna



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 året 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 brevlådor.

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 komma med råd i dessa frågor. Det kan vara hjälp med kommunkontakter, t ex biståndshandläggare eller hemtjänst. Genom kommunens försorg kan också t ex en portöppnare med fjärrkontroll installeras vilket förenklar för den som är beroende av rullator eller rullstol. Likaså kan kommunen göra bostadsanpassningar.

I januari ordnades "Seniorfika & Äldre frågor i samverkan" i Kvartersgården då vi fick besök av kommunens hälsopedagoger som berättade om vilka hjälp- och stödinsatser kommunen kan erbjuda. Det blev en stor uppslutning till denna intressanta redovisning.

Under december erbjöds återigen influensavaccination och möjlighet för en dos covidvaccin för 65+ och riskgrupper. För alla över 65 år var det givetvis gratis. Det var en strid ström av ca 100 edsbackabor som lät sig vaccineras av två trevliga sköterskor från Edsbergs vårdcentral.

En hjärtstartare finns i entrén vid tvättstugan 2 (Platåvägen 28) vid styrelserummet. Tjugosju 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. Vårt område har varit förhållandevis befriat från inbrott och andra allvarliga händelser under året.



Säkerhet

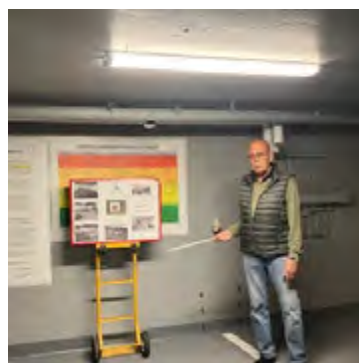
Föreningen arbetar aktivt med systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Brandskyddsbesiktning genomförs två gånger per år och årets besiktningar resulterade i få anmärkningar som snabbt åtgärdades. Genom regelbunden kommunikation till boende informeras om tips samt utrustning för att förhindra att en brand uppstår. Föreningen har antagit en brandsskyddspolicy som publicerats i Edsbackabladet och på föreningens hemsida.

Beredskap

En beredskapsplan har utarbetats med utgångspunkt i MSB "gula skrift" Om krisen eller kriget kommer. Den inplastade beredskapsplanen har delats ut till samtliga boenden. Planen har även presenterats för Sollentuna kommun som bidragit med en laddningsenhet för elberoende komponenter. En arbetsgrupp har formats för att omsätta planen i konkreta och förberedande åtgärder.



I samband med höstens städdag visades de under 2024 renoverade skyddsrummen. Beredskapsplanen genomgicks av vår "general". En laddningsenhet syns till vänster.



Sociala aktiviteter

Under året har föreningen haft många sociala aktiviteter. Dessa har genomförts både av styrelsen men även genom boendes stora engagemang.

Vid ett antal tisdagar har det bjudits in till seniorfika, upp till 35 personer kommer då till kvartersgården för att umgås och avnjuta en kopp kaffe och hembakade kakor. I samband med att kommunens hälsopedagoger deltog bjöds det även på pausgymnastik.

Som en gemensam aktivitet har det sedan 5 år tillbaka spelats en golfturnering, Edsbacka Open. Det spelas om ett vandringspris. I år var det sju deltagare, mellan 25 och 80 år, som spelade på Wäsby GK den 13 augusti i strålande sol.

På försommaren spelades den årliga Bouleturneringen. Det var 12 deltagare som samlades vid Lusthuset för seriespel med en avslutande final. Det bjöds också på korvgrillning.

I augusti inbjöd Fritidsgruppen till den årliga grillfesten vid Kvartersgården. Många kom trots regn och kyla så vi hjälptes åt att flytta in bord och stolar. Det var skönare att avnjuta maten inomhus.

Under hösten genomfördes den traditionella funktionärsfesten där alla som bidragit i föreningen med någon funktion var inbjudna. Det bjöds på olika bufféer och dryck.

Pubgänget anordnade även i år två pubaftnar. Dessa kvällar är välbesökta och mycket uppskattade med mat, dryck och lotteri. Allt i en glad och trevlig samvaro.

Som avslutning på detta år firades advent i Kvartersgården. Eftermiddagen bjöd på fin solosång, lotteri och kaffe med dopp.



Dåligt väder gjorde att grillfesten flyttades inomhus



Föreningens "tomtemor" har även i år smyckat ut vårt område.



Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 6 (8) 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 andrahandsupplåtelse utgår med en årlig avgift om 10 % av prisbasbeloppet.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En (två) lägenhet var vid årets slut uthyrd 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 platsättningsarbeten 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 Kvartersgården
	Brandtätning i allmänna utrymmen samt anskaffande av brandsläckningsutrustning
	Installation av nödljus och hänvisningskyltar samt rörelsestyrd belysning i garagen
	Utbyte FTX-aggregat i ventilationssystemet
2020	Snörasskydden 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 LED-lampor
	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
2025	Utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga fem garage
	Relining av avlopp från hus F ut i gatan inkl lagning slukhål
	Utbyte av en tvättmaskin
	Installation av ytterligare 14 laddstolpar för elbilar/laddhybrider



Framtida utveckling

Budget 2026

Budgeten 2026 visar ett positivt resultat på 496 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. Avsättningen avser åtgärder exkl investeringar.

Långsiktigt underhåll

I långtidsplanen för underhåll och investeringar 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 2026. Arbetet kommer att fortsätta i övriga garage under kommande år.
- **Optimering av energiförbrukning:** Under 2026 fortsätter arbetet med att optimera energiförbrukningen. Samtliga lägenheter är utrustade med IoT-baserade mätare som möjliggör övervakning av inomhustemperaturen i realtid. Genom att kontinuerligt följa värmekurvorna kan vi snabbt upptäcka och åtgärda eventuella avvikelser, vilket bidrar till både kostnadsbesparingar och minskad miljöpåverkan. Som nästa steg planerar föreningen att installera ett larmsystem som ska varna i realtid när ett FTX aggregat eller undercentralen behöver åtgärdas för att fungera optimalt.
- **IMD avseende varmvatten:** Styrelsen har beslutat att installationen av detta system skjuts upp tills dess att en större stamrenovering blir aktuell. I enlighet med Boverkets krav måste nya flerbostadshus införa separat debitering av varmvatten för att främja energibesparing, och även större förändringar av befintliga system kan medföra sådana krav. Föreningen följer därför utvecklingen och anpassar sig till de regelverk som gäller.
- **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. I den fleråriga underhållsplanen är kostnader medtagna för att under ett antal år framöver renovera samtliga avloppsstammar.
- **Installation av elbilsplatser:** Föreningen har sedan 2020 installerat totalt 55 elbilspladdare. I samband med årets installation gjordes förberedelser för att lätt kunna bygga ut med fler pladdare. Under 2026 finns inga nya installationer planerade men i takt med ökat behov kan utbyggnad komma att ske.



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 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 2 procent från 1 januari 2026. I tillägg höjdes hyrorna för garageplatser med 100 kr/månad samt för parkeringsplatser med 25 kr/månad, de senare per 1 mars-26. 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	7 664 998
Årets resultat	1 220 450
	<hr/> 8 885 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 885 448
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	482 902
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-550 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 8 818 350

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 058 983
Årets förändring enligt ovanstående disposition	67 098
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 7 126 081

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

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 302 487	15 946 331
Övriga intäkter, försäkringsersättning		63 384	155 311
Summa rörelseintäkter		16 365 871	16 101 642
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-8 535 797	-8 483 481
Övriga externa kostnader	4	-249 846	-296 603
Planerat underhåll	5	-482 902	-311 825
Personalkostnader och arvoden	6	-279 332	-273 226
Avskrivningar	9,11	-3 294 602	-3 380 518
Summa rörelsekostnader		-12 842 479	-12 745 653
Rörelseresultat		3 523 392	3 355 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	73 681	82 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 376 623	-2 279 968
Summa finansiella poster		-2 302 942	-2 197 259
Årets resultat		1 220 450	1 158 730

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	110 002 912	112 915 870
Pågående nyanläggningar	10	1 873 279	-
Inventarier	11	42 540	52 399
Summa anläggningstillgångar		<u>111 918 731</u>	<u>112 968 269</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		145 389	6 261
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 070 262	1 786 468
Övriga kortfristiga fordringar	12	7 672	7 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	986 275	985 077
		<u>4 209 598</u>	<u>2 785 314</u>
Kassa och bank	14	4 982 205	3 607 567
Summa omsättningstillgångar		<u>9 191 803</u>	<u>6 392 881</u>
Summa tillgångar		121 110 534	119 361 150

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 355 177	11 355 177
Yttre underhållsfond		7 126 081	6 820 808
Summa bundet eget kapital		18 481 258	18 175 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 597 900	6 744 443
Årets resultat		1 220 450	1 158 730
Summa fritt eget kapital		8 818 350	7 903 173
Summa eget kapital		27 299 608	26 079 158
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	29 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	82 000 000	61 351 060
Leverantörsskulder		2 200 085	456 761
Skatteskulder		50 491	15 752
Fond för inre underhåll		42 340	42 340
Övriga kortfristiga skulder	16	49 711	74 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 468 299	2 341 623
		86 810 926	64 281 992
Summa skulder		93 810 926	93 281 992
Summa eget kapital och skulder		121 110 534	119 361 150

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Resultat från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 220 450	1 158 730
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9,11	3 294 602	3 380 518
Kassaflöde från löpande verksamhet		<u>4 515 052</u>	<u>4 539 248</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalen			
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar		-140 490	-49 242
Ökning (+) kortfristiga skulder		<u>1 879 994</u>	<u>-386 019</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet		6 254 556	4 103 987
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investeringar i fastigheter	9,10	-2 245 064	-2 525 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-2 245 064</u>	<u>-2 525 004</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till kreditinstitut		-1 351 060	-2 428 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 351 060</u>	<u>-2 428 443</u>
Årets kassaflöde		2 658 432	-849 460
Likvida medel vid årets början		5 394 035	6 243 495
Likvida medel vid årets slut		8 052 467	5 394 035

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

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1.

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, terassdörrar	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.

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

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	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	12 973 692	12 719 168
Individuell mätning el	813 172	959 917
Hysesintäkter garage m m	1 837 718	1 710 205
Bredband	338 400	338 400
Övriga intäkter	339 505	218 641
	<u>16 302 487</u>	<u>15 946 331</u>

Not 3 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 799 029	1 924 512
Löpande underhåll	895 642	819 745
Försäkringsärenden och självrisker	181 250	297 310
El	1 142 086	1 048 578
Uppvärmning	1 888 253	1 728 620
Vatten	711 710	715 742
Sophämtning	318 000	318 828
Fastighetsförsäkring	410 460	395 296
Kabel-TV och bredband	393 526	388 705
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	408 182	378 640
Förvaltningsarvoden	347 209	430 199
Övriga driftkostnader	40 450	37 306
	<u>8 535 797</u>	<u>8 483 481</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Datakostnader och förbrukningsinventarier	65 064	68 371
Administrationskostnader	68 460	62 290
Extern revision inkl konsultationer	56 562	56 000
Konsultkostnader	-	50 662
Medlemsavgift till HSB	59 760	59 280
	<u>249 846</u>	<u>296 603</u>

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 5 Planerat underhåll	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Installation av 14 (0) elbilsaddare	181 720	-
Rensning ventilationskanaler	181 875	-
Tvättmaskin	70 386	70 254
Rengöring sand lekplatserna	48 921	-
Släplister garageportar	-	29 071
Uppgradering hissar 2G till 4G	-	212 500
	482 902	311 825

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året

Arvode styrelse	229 665	221 334
Revisionsarvode	5 273	5 037
Övriga arvoden	7 064	9 210
Sociala avgifter	37 330	37 645
	279 332	273 226

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	867	840
Övriga ränteintäkter	72 814	81 869
	73 681	82 709

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	2 363 592	2 271 209
Övriga räntekostnader	13 031	8 759
	2 376 623	2 279 968

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	148 278 425	145 600 455
Anskaffningsvärde mark	6 075 000	6 075 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	152 966
Utrangeringar	-1 081 457	-
Årets investeringar	371 785	2 525 004
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	153 643 753	154 353 425
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-41 437 555	-38 066 895
Utrangeringar	1 081 457	-
Årets avskrivningar	-3 284 743	-3 370 660
Summa ackumulerade avskrivningar	-43 640 841	-41 437 555
Summa utgående bokfört värde byggnader och mark	110 002 912	112 915 870
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

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 10 Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Årets investeringar	1 873 279	152 966
Omklassificering till byggnad	-	-152 966
Summa pågående nyanläggningar	1 873 279	0

Not 11 Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	327 245	327 245
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	327 245	327 245

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-274 846	-264 988
Årets avskrivningar	-9 859	-9 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 705	-274 846
Summa bokfört värde inventarier	42 540	52 399

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 672	7 508
	7 672	7 508

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv och bredband	97 921	96 900
Förutbetald fastighetsförsäkring	139 027	132 406
Förutbetalda tjänster från HSB Stockholm	281 783	353 623
Upplupen IMD-el, okt-dec	294 301	393 314
Övriga förutbetalda kostnader	173 243	8 834
	986 275	985 077

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	1 500	1 500
SBAB	4 976 621	3 604 572
Bankkonto	4 084	1 495
	4 982 205	3 607 567

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränteomsättning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
SEB	2026-03-18	2,34%	18 000 000	18 000 000
SEB	2026-06-28	2,53%	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	22 000 000
SEB	2026-03-18	2,27%	20 000 000	21 351 060
			89 000 000	90 351 060

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå ti 89 000 000

Långfristiga skulder 7 000 000 29 000 000

Kortfristiga skulder 82 000 000 61 351 060

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 15 Skulder till kreditinstitut (forts)

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	124 822 000
--	-------------	-------------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	28 100	30 100
Momsskuld	20 466	42 332
Övriga skuld	1 145	2 024
	49 711	74 456

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	291 577	236 473
Upplupna elkostnader	126 933	133 581
Upplupen fjärrvärme	259 838	244 145
Upplupna kostnader för vatten	60 324	60 164
Upplupen sophämtning	29 268	30 319
Upplupna löner och arvoden	181 937	176 148
Förutbetalda hyror och avgifter	1 398 002	1 375 793
Övriga upplupna kostnader	120 420	85 000
	2 468 299	2 341 623

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Höjning av årsavgifter har skett med 2 procent fr o m 1 januari 2026. Även framtida höjningar kan komma att genomföras beroende på den allmänna kostnadsutvecklingen. Under mars 2026 har renovering av två garage i hus F påbörjats. Kommande åren kommer resterande garage att renoveras.

Denna årsredovisning fastställdes på styrelsemöte den 18 februari 2026.

JOHAN NILTÉN

Johan Niltén

Datum: 2026-02-18

BO HOLMBERG

Bo Holmberg

Datum: 2026-02-18

BO LUNDSTRÖM

Bo Lundström

Datum: 2026-02-18

LARS URELL

Lars Urell

Datum: 2026-02-18

TOM HANSEN

Tom Hansen

Datum: 2026-02-18

SOLVEIG WADMAN

Solveig Wadman

Datum: 2026-02-18

CECILIA BARR

Cecilia Barr

Datum: 2026-02-18

CHRISTER SELGERYD

Christer Selgeryd

Datum: 2026-02-18

MARIA STENSGÅRD

María Stensgård

Datum: 2026-02-18

SIRI BREHM

Siri Brehm

Datum: 2026-02-18

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-03-04
beträffande denna årsredovisning

OLA BERGSTRÖM

Ola Bergström

Av stämman förtroendevald revisor

MATZ EKMAN

Matz Ekman

Auktoriserad revisor

av HSB Riksförbund förordnad revisor

Originalet 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 2025.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd 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 för LCE och god revisionsd 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 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 2025 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 *Revisorernas 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 4 mars 2026

Sollentuna den 4 mars 2026

MATZ EKMAN

OLA BERGSTRÖM

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

Ola Bergström
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 räntenettet 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