



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Edölandet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Edölandet med säte i Stockholm org.nr. 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 44:1	2013-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 769
32	lägenheter (hyresrätt)	1 943
2	lokaler (hyresrätt)	164
67	garageplatser	1 809
101	p-platser	0
Totalt 330 objekt		12 685

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 1 rok, 24 st 2 rok, 2 st 3 rok, 69 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Styf	Ordförande	2024-04-15
Jan Birger Johansson	Ledamot	2024-04-15
Birgitta Roth	Ledamot	2024-04-15
Mats Lennart Stig Johansson	Ledamot	2024-04-15
Pia Drewsen	Ledamot	2024-04-15
Håkan Edvardsson	Ledamot	2024-04-15
Linda Berg	Ledamot	2024-04-15
Avey Ailm Larsson	Suppleant	2024-04-15
Andreas Andersson	Suppelant	2024-04-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Johansson, Håkan Edvardsson och Linda Berg och Avey Larsson Ailm och Andreas Andersson, suppleanter

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Kicki Johansson, Angelica Örbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Hyresrätter följer allmännyttans förhandling 2024.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har låtit ta in en container vid två tillfällen på vår och höst städdagar, för boende att slänga grovavfall.

- Underhåll har genomförts av portgolven entreprenör CM-gruppen Sverige AB.
- Fogning av fasadfogar är färdigställt.
- Miljöstugan är färdigställd, nymålad och fönster har installerats för tryggare vistelse.
- Utredning om glasbetongpartier i portar, ny gestaltning och framtagande av underlag för bygglovsansökan fortlöper.
- 15 laddstationer har installerats hösten 2024
- Installation av passagesystem till portar, miljöstuga och tvättstuga har färdigställts.

Utöver ovan nämnda åtgärder som kunnat förutses och planerats har styrelsen även hanterat en mängd andra åtgärder kopplad till fastigheten.

Planerat underhåll och ärenden kommande år 2025-30

Underhåll kantsten där det saknas, snygga upp trädgård, mark. etappvis per år

- Under planering och vägval utifrån bygglov för glasbetongpartier i portar
- Stadgeändring, innebär medlemmar blir kallade 2025 till extra stämma för beslut.
- Måla bredare P rutor på garage tak, minskar antal bilar och belastning
- Två lån SEB för omläggning sept/okt 2025
- Statusbesiktning för framtagande och registrering av underhållsplanering på lång sikt. Utförare HSB tekniker år 2025.
- Tvättstuga underhåll 2027
- Fasadvätt 2026
- Besparingsåtgärder - undersöka möjligheter få ner vattenkostnader

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsearbetet

Styrelsen har haft ordinarie möten löpande första tisdagen i var månad och även extrainsatta möten för avstämning driftentreprenader, budgetarbete. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende samt entreprenörer kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlem och hyresgästsärenden. Styrelsen har under året 2024 genomfört 11 protokollförda ordinarie sammanträden

Ekonomisk och administrativ förvaltning

HSB i Stockholm sköter merparten av de fastighetsekonomiska uppgifterna och administration för föreningens räkning. Löpande fastighetsskötsel, felanmälan genom Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF). Yttre skötsel för sommar och vinter genom Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF).

Gällande avtal under 2024

Föreningens avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Lokalvård	Samhall AB
Avfall, miljösortering	Nacka Vatten och Avfall AB, Office recycling AB
TV/Bredband	Telenor och TELE 2 (fd COMHEM)
Elhandel/-nät	Boo Energi
Parkeringsbevakning	Apcoa
Snö- och halkbekämpning	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)
Vatten	Nacka Vatten AB
Driftentreprenör	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)
Skadetur	Rentokil genom Trygg Hansa försäkringsbolag

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	252	180	203	282
Skuldsättning, kr/kvm	9 074	9 089	9 105	9 121	9 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 126	13 424	13 732	13 756	13 780
Räntekänslighet, %	16	16	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	202	238	208	151	98
Årsavgifter, kr/kvm	835	837	852	840	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	67	67	66	65
Totala intäkter, kr/kvm	840	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 650	10 701	10 741	10 671	10 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	-42	111	409	1 470
Soliditet, %	50	49	49	48	48

Definition av nyckeltal se Not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 562 714 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 221 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 531 700	0	2 142 000	119 673 700
Upplåtelseavgifter, kr	4 975 707	0	1 858 000	6 833 707
Underhållsfond, kr	278 085	0	-278 085	0
S:a bundet eget kapital, kr	122 785 492	0	3 721 915	126 507 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 278 192	-42 072	278 085	-8 042 179
Årets resultat, kr	-42 072	42 072	-212 645	-212 645
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 320 264	0	65 440	-8 254 824
S:a eget kapital, kr	114 465 228	0	3 787 355	118 252 583

* Under året har ianspråktagande av underhållsfonden skett med 278 085 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 320 264
Årets resultat, kr	-212 645
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 085
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 254 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 254 824
------------------------------------	-------------------

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



RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 10 650 337 10 737 784

Övriga rörelseintäkter

Not 3 3 870 61 554

Summa Rörelseintäkter

10 654 207 10 799 339

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -6 121 850 -6 885 634

Övriga externa kostnader

Not 5 -582 898 -205 917

Personalkostnader

Not 6 -195 681 -184 000

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-2 628 529 -2 303 717

Summa Rörelsekostnader

-9 528 957 -9 579 268

Rörelseresultat

1 125 249 1 220 071

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 7 6 000 21 799

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 8 -1 343 894 -1 283 942

Summa Finansiella poster

-1 337 894 -1 262 143

Resultat efter finansiella poster

-212 645 -42 072

Resultat före skatt

-212 645 -42 072

Årets resultat

-212 645 -42 072



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	217 542 700	214 039 308
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 318 377
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 542 700	215 357 685
Summa Anläggningstillgångar		217 542 700	215 357 685

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 014	45 604
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 917 198	15 210 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	309 092	275 072
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		17 266 304	15 531 015
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 108 852	1 109 259
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 108 852	1 109 259
Summa Omsättningstillgångar		18 375 156	16 640 275
Summa Tillgångar		235 917 857	231 997 960

GA
CH
a/pd A

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 507 407

122 507 407

Fond för yttre underhåll

0

278 085

Summa Bundet eget kapital

126 507 407

122 785 492

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 042 179

-8 278 192

Årets resultat

-212 645

-42 072

Summa Ansamlad förlust

-8 254 824

-8 320 264

Summa Eget kapital

118 252 583

114 465 228

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

61 700 000

61 900 000

Summa Långfristiga skulder

61 700 000

61 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

53 400 000

53 400 000

Leverantörsskulder

332 405

493 162

Skatteskulder

17 199

10 078

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

771 164

443 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 444 506

1 286 284

Summa Kortfristiga skulder

55 965 274

55 632 732

Summa Skulder

117 665 274

117 532 732

Summa Eget kapital och skulder

235 917 857

231 997 960

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 125 249	1 220 071
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 628 529	2 303 717
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 628 529	2 303 717
-----------	-----------

Erhållen ränta

6 000 21 799

Erlagd ränta

-1 338 139 -1 276 863

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 421 639	2 268 724
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-185 712	657 565
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	326 787	-618 345
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

141 075	39 220
---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 562 714	2 307 944
-----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 813 544	-1 318 377
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 813 544	-1 318 377
------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 000 000	2 480 000
--	-----------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-249 842
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 800 000	2 230 158
-----------	-----------

Årets kassaflöde

1 549 170	3 219 725
-----------	-----------

Likvida medel vid årets början

16 234 748	13 015 023
------------	------------

Likvida medel vid årets slut

17 783 918	16 234 748
------------	------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

20-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på förenings byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utraneringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på

[Handwritten signatures and initials]

föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 324 753	7 191 534
	Hyror bostäder	2 745 488	2 793 588
	Hyror lokaler	27 609	33 127
	Hyror garage och parkeringsplatser	624 166	657 432
	Hyror övrigt	5 951	25 368
	Övriga primära intäkter	73 839	36 735
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 801 806	10 737 784
	Hyresbortfall	-151 469	0
	<i>Summa</i>	-151 469	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 650 337	10 737 784
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 870	61 554
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 870	61 554

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-806 516	-784 020
	Snö och halk-bekämpning	-176 167	-229 330
	Reparationer	-1 007 414	-504 660
	Planerat underhåll	-386 809	-933 458
	Försäkringsskador	-339	0
	El	-276 937	-386 536
	Uppvärmning	-1 164 115	-1 756 841
	Vatten	-1 116 562	-879 692
	Sophämtning	-345 504	-535 862
	Fastighetsförsäkring	-299 456	-284 305
	Kabel-TV och bredband	-78 214	-73 403
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-294 520	-287 399
	Förvaltningsavtalskostnader	-123 639	-207 988
	Övriga driftkostnader	-45 658	-22 141
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 121 850	-6 885 634

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 051	-13 994
	Administrationskostnader	-76 771	-8 728
	Extern revision	-33 750	-32 250
	Konsultkostnader	-48 000	0
	Föreningsverksamhet	-14 798	-11 603
	Övriga förvaltningskostnader	-382 527	-139 342
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-582 898	-205 917

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-158 000	-140 000
	Sociala avgifter	-37 681	-44 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-195 681	-184 000

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 024	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 976	21 799
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 000	21 799

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 340 066	-1 279 764
	Övriga räntekostnader	-3 828	-4 178
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 343 894	-1 283 942
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 797 521	170 797 521
	Ingående anskaffningsvärde mark	64 104 398	64 104 398
	Årets investeringar	6 131 921	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	241 033 840	234 901 919
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 862 611	-18 558 894
	Årets avskrivningar	-2 628 529	-2 303 717
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 491 140	-20 862 611
	<i>Utgående redovisat värde</i>	217 542 700	214 039 308
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 865 000	1 865 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 507 000	1 507 000
	<i>Summa</i>	179 372 000	179 372 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	116 400 000	116 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	116 400 000	116 400 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 318 377	0
	Årets investeringar	0	1 318 377
	Omklassificering till byggnad	-1 318 377	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 318 377
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	16 675 066	15 125 489
	Övriga fordringar	242 132	84 850
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 917 198	15 210 339

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

309 092

275 072

309 092

275 072

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SEB

Swedbank

Summa Kassa och bank

809 034

809 034

300 225

300 225

1 109 259

1 109 259

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2,9%	2028-07-28	8 700 000	200 000
SEB	3,11%	2034-09-28	26 600 000	0
SEB	0,99%	2025-10-28	26 600 000	0
SEB	0,96%	2025-09-28	26 600 000	0
SEB	2,67%	2028-09-28	26 600 000	0
			115 100 000	200 000

Långfristig del

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns swap-avtal

61 700 000

200 000

53 200 000

53 400 000

200 000

800 000

26 600 000

2,01%

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

Källskatt

Inre fond

Övriga kortfristiga skulder

Summa Övriga skulder

-1 104

5 915

26 400

37 880

411 404

389 618

334 464

9 794

771 164

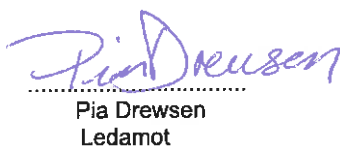
443 208

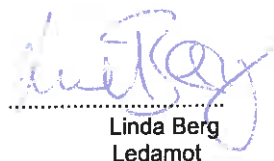
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	793 864	772 169
	Upplupna räntekostnader	12 834	7 079
	Övriga upplupna kostnader	637 808	507 036
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 444 506	1 286 284

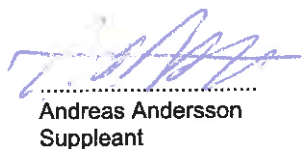
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den 12/5- 2025


Gunilla Styf
Ordförande


Pia Drewsen
Ledamot


Linda Berg
Ledamot


Andreas Andersson
Suppleant


Håkan Edvardsson
Ledamot


Jan Johansson
Ledamot


Mats Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har den 13 maj 2025 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Edölandet, org.nr. 769625-7661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edölandet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Edölandet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2025



Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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