

Bostadsrättsförening

Eda 2

Org.nr: 769630-4471

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Eda 2, 769630-4471, med säte i Upplands Väsby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-21 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Vilunda 6:76 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda byggnader med 92 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adresser är Drabantgatan 7 & 11 .

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Övrig information

I september 2017 förvärvade föreningen bolaget Junior Living i Upplands Väsby AB. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Vilunda 6:76. Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11,8 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2023 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Teknisk Förvaltning

Ekonomisk Förvaltning

Elnät och elhandel

Fjärrvärme

Avfallshantering

Vatten och avlopp

Mättjänster (IMD) El och Vatten

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Kabel TV och Bredband

Hiss service

Portstädning

Leverantör

Renew Service AB

Renew Service AB

E.ON

Stockholm Exergi

Upplands Väsby Kommun

Upplands Väsby Kommun

Infometric AB

Brandsäkra Norden AB

Tele 2 Sverige AB

Alt Hissar Service AB

Renew Service AB

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m ²)
Bostäder Bostadsrätt	92	3 036
Garage	32	192
Lokal	3	508
Total yta		3 736

Lägenhetsfördelning

1 rok
92 st

Föreningens adresser:

Drabantgatan 7
Drabantgatan 11

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
United Brothers	215	2029-04-30
Salong Latti	112	2029-05-31
Fastighetsbyrån	181	2027-02-28
My First Carpark AB (Garage)	192	2030-01-01

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m.
Ordförande	Pavel Golovach	Årsstämman 2026
Ledamot	Britt-Marie Ståhl	Årsstämman 2026
Ledamot	Therese Nordling	Årsstämman 2026
Ledamot	Ribin Shamei	Årsstämman 2026
Suppleant	Johanna Geijer	Årsstämman 2026
Suppleant	Filip Dufva	Årsstämman 2026

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johanna Geijer tillsammans med Filip Dufva.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor Henrik Lundin
Lundin Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls **2025-04-10**. 7 röstberättigade medlemmar deltog. Den andra läsningen av de nya stadgarna fastställdes.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls innan ordinarie föreningsstämma **2025-02-28** för ändring av stadgar, första läsningen. 8 röstberättigade deltog.

Extra föreningsstämma hölls **2025-07-28**, för justering av paragraf 25&27. Första läsningen. 7 röstberättigade deltog.

Extra föreningsstämma hölls **2025-08-03**, andra läsningen av ändring paragraf 25&27. 7 röstberättigade deltog.

Överlåtelse

Under året har 12 stycken överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp.

Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 16 st

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 116 medlemmar.

Antalet medlemmar vid årets slut var 123.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 2%, från den 1 januari 2025.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen arbetat aktivt för att förbättra föreningens ekonomi, fastighetens underhåll och boendemiljön för våra medlemmar. Förändringar och förbättringar
Utöver det ordinarie styrelsearbetet har föreningen gjort ett flertal saker som kan anses befogat att kommentera.

Ekonomi och fastighetslån

Styrelsen har under året haft ett tydligt fokus på att bedriva en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens ekonomi. En viktig del i detta arbete är hanteringen av föreningens fastighetslån.

Styrelsens ambition är att över tid upprätthålla en amorteringstakt som motsvarar cirka 2–2,5 procent av den totala lånevolymen per år. Denna nivå bedöms som sund och väl avvägd, då den bidrar till att successivt minska föreningens skuldsättning samtidigt som utrymme lämnas för nödvändigt underhåll, investeringar och en stabil likviditet. Genom en balanserad amorteringsstrategi skapar styrelsen goda förutsättningar för en stabil ekonomi över tid och en trygg, välskött och hållbar boendemiljö för föreningens medlemmar.

Gårdsarbeten har pågått hela sommaren innehållande skötsel av befintliga planteringar och gräsmatta (bevattning, ogräsbekämpning mm.). Styrelsen har jobbat aktivt med Upplands Väsby kommun kring färdigställandet av permanenta planteringar i form av stora planteringslådor som nu är placerade och plantering av växter väntas ske 2026 för att skapa en avskärmande effekt mot gångstråken.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll, ett myndighetskrav) har genomförts med godkänt resultat.

Glasputsning har genomförts av samtliga glaspartier i loftgångar, trapphus och portar.

Hörnskydd har monterats i portarna samt väggskydd utanför cykelrummet i port 11.

Framåt tillsammans!

Styrelsens ambition är att fortsätta utveckla föreningen och skapa en trygg, välskött och hållbar boendemiljö för våra medlemmar. Vi tackar alla som bidragit till föreningens arbete under året och ser fram emot att tillsammans ta nästa steg mot en ännu bättre Brf Eda 2!

Styrelsen för Brf Eda 2

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2025	OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll

Historiskt genomfört underhåll

År	Åtgärd
2024	Anläggning av marksten istället för stenmjöl på alla gångar/stigar på innergården.
2024	Stamspolning har utförts i byggnaden.
2023	Anläggning av marksten istället för stenmjöl i trappan mot gatuplan.
2023	Anläggning av jord på gården istället för grus
2022	Slipning och behandling av golv i soprummet
2022	Anläggning av ny gräsmatta
2021	Slipning och behandling av entrégolv

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -253 tkr. Det negativa resultat är till största del påverkad av förenings avskrivningar, för övrigt har föreningen en budget som är väl balanserad mellan intäkter och kostnader. Med detta som bakgrund har styrelsen beslutat att årsavgifterna inte justeras för verksamhetsår 2026.

År 2026 höjs avgifterna med 0 %.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.

Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras p g a oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2026	Inget inplanerat.
2027	Slamsugning dagvattenbrunnar.
2028	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) lokaler
2028	Slipning och lackning av entrépartier

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 446	5 143	4 805	4 571
Årets resultat	- 170	- 155	8	- 219
Skuldsättning kr/kvm total yta	11 213	11 462	11 744	11 956
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 798	14 105	14 452	14 713
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	398	359	188	209
Amortering kr/kvm bostadsyta	282	347	260	320
Räntekänslighet	10.5	11.1	9	10
Soliditet, %	74	73	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 313	1 272	1 037	935
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	73	63	63
Energikostnad kr/kvm total yta	205	187	185	222
Sparande kr/kvm total yta	407	412	432	383

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av avskrivningar om cirka 1,5 mkr, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och har därför beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för kommande verksamhetsår. Om föreningens ekonomi skulle påverkas av oförutsedda händelser kan en justering av avgifterna komma att bli aktuell.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	92 000 000	29 875 000	528 339	- 427 176	- 154 997
Disposition enligt föreningsstämma				-154 997	154 997
Avsättning till underhållsfond			50 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-273 385		
Balanseras i ny räkning				223 385	
Årets resultat					- 169 704
Vid årets slut	92 000 000	29 875 000	304 954	- 358 788	- 169 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 358 788
Årets resultat före fondförändring	- 169 704
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 207 000
Ianspråktagande av underhållsfond	271 334
Summa underskott	- 464 158

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 464 158
Totalt	- 464 158

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 446 097	5 143 056
Övriga rörelseintäkter		195 851	142 783

Summa rörelseintäkter**5 641 948****5 285 839****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftskostnader	3	-2 247 468	-2 104 531
Övriga externa kostnader	4	-450 941	-406 998
Planerat underhåll	5	-271 334	-273 385
Fastighetskatt		-129 920	-100 232
Styrelsearvoden	6	-151 367	-145 304
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 405 268	-1 405 269

Summa rörelsekostnader**-4 656 298****-4 435 719****RÖRELSERESULTAT****985 650****850 120****FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter	8	53 180	83 686
Räntekostnader	9	-1 208 534	-1 088 803

Summa finansiella poster**-1 155 354****-1 005 117****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-169 704****-154 997****ÅRETS RESULTAT****-169 704****-154 997**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	160 498 122	161 903 390
Summa materiella anläggningstillgångar		160 498 122	161 903 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 498 122	161 903 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		56 795	176 924
Övriga fordringar		15 915	1 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	315 927	246 192
Summa kortfristiga fordringar		388 637	424 376
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 006 746	3 522 362
Summa kassa och bank		4 006 746	3 522 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 395 383	3 946 738
SUMMA TILLGÅNGAR		164 893 505	165 850 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 000 000	92 000 000
Upplåtelseavgifter		29 875 000	29 875 000
Underhållsfond		304 954	528 339
Summa bundet eget kapital		122 179 954	122 403 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-358 788	-427 176
Årets resultat		-169 704	-154 997
Summa fritt eget kapital		-528 492	-582 173
SUMMA EGET KAPITAL		121 651 462	121 821 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	24 222 865	8 560 000
Summa långfristiga skulder		24 222 865	8 560 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 222 865	8 560 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	17 668 076	34 263 377
Leverantörsskulder		238 314	145 497
Skatteskulder		22 440	34 408
Övriga skulder	15	407 467	400 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	682 881	625 612
Summa kortfristiga skulder		19 019 178	35 468 962
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 019 178	35 468 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 893 505	165 850 128

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	985 650	850 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 405 268	1 405 269
Summa	2 390 918	2 255 389
Erhållen ränta	53 180	83 686
Erlagd ränta	-1 208 534	-1 088 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 235 564	1 250 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	35 739	23 770
Ökning av rörelseskulder	145 517	-299 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 416 820	974 634
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-932 436	-1 054 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-932 436	-1 054 060
Årets kassaflöde	484 384	-79 426
Likvida medel vid årets början	3 522 362	3 601 786
Likvida medel vid årets slut	4 006 746	3 522 362

Kommentar till likviditetsanalysen

Likviditetsanalysens rubriker har justerats i jämförelse med föregående år. Förändringen syftar till att ge en mer detaljerad och transparent redovisning av föreningens ränteflöden.

I årets analys särredovisas erhållen ränta, det vill säga ränteintäkter på föreningens placerade medel, samt betalad ränta avseende föreningens lån.

Detta medför att jämförbarheten med föregående års likviditetsanalys i viss mån påverkas, men ger samtidigt en tydligare bild av föreningens kassaflöde kopplat till räntor.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) kompletterande m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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).

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t o m år 2033 dock betalas fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokförda värde och skattemässigt värde. Dessa faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.

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 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

2033-2218

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 502 088	3 433 415
Hyror lokaler	963 894	788 531
Fastighetsskatt	113 345	108 004
Hysesintäkter garage	384 000	384 000
Debiterade vattenkostnader	149 987	122 227
Debiterade elkostnader	332 783	306 879
Totalt nettoomsättning	5 446 097	5 143 056

I föregående års uppställning fanns dröjsmålsränteintäkter med i Nettoomsättningen. Denna har omvärderats till övriga rörelseintäkter.

Not 3. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	516 562	521 931
Vatten och avlopp	297 352	170 696
Sophämtning	210 470	170 892
Fastighetsstäd	108 945	134 488
Matthyra	21 743	22 581
Trädgårdsskötsel	0	25 419
Bredband/kabel-TV	189 402	198 409
Fastighetsförsäkring	110 673	95 721
Övriga driftkostnader	978	0
Reparationer	276 693	257 616
Fastighetsel	434 538	437 169
Övrig funktionell anläggningsservice	61 439	69 610
Brandskydd	18 674	0
Totalt driftskostnader	2 247 468	2 104 531

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk och teknisk förvaltning	299 372	293 907
Revisionsarvode	38 453	45 486
Advokat- och rättegångskostnader	51 332	17 797
Konsultarvode	19 764	9 706
Bankkostnader	4 659	5 395
Övriga administrativa kostnader	37 360	31 327
Övriga kostnader	0	3 380
Totalt övriga externa kostnader	450 941	406 998

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	233 570	0
Underhåll markytor	0	141 196
Underhåll gemensamma utrymmen	7 377	0
Underhåll installationer	0	99 598
Underhåll byggnad	30 387	0
Underhåll garage och p-platser	0	32 592
Totalt planerat underhåll	271 334	273 385

Not 6. Styrelsearvoden

Arvode styrelse och valberedning
 Sociala kostnader

Totalt styrelsearvoden

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

	2025	2024
	117 600	114 600
	33 767	30 704
Totalt styrelsearvoden	151 367	145 304

Not 7. Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
	1 405 268	1 405 269
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 405 268	1 405 269

Not 8. Ränteintäkter

Ränta från SBAB Sparkonto
 Skattefria ränteintäkter

Totalt ränteintäkter

	2025	2024
	53 009	83 130
	171	556
Totalt ränteintäkter	53 180	83 686

Not 9. Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder
 Räntekostnader skattekonto
 Övriga finansiella kostnader

Totalt räntekostnader

	2025	2024
	1 206 304	1 084 505
	1 852	1 411
	378	2 887
Totalt räntekostnader	1 208 534	1 088 803

Not 10. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
 Mark

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Byggnader
 Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Varav

Byggnader
 Mark

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
 Taxeringsvärde mark

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder
 Lokaler

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	138 652 690	138 652 690
Mark	31 682 310	31 682 310
Utgående anskaffningsvärden	170 335 000	170 335 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 431 610	- 7 026 346
Årets avskrivningar	- 1 405 268	- 1 405 264
Utgående avskrivningar	-9 836 878	-8 431 610
Utgående redovisat värde	160 498 122	161 903 390
Varav		
Byggnader	128 815 812	130 221 080
Mark	31 682 310	31 682 310
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	75 800 000	73 800 000
Taxeringsvärde mark	15 192 000	15 548 000
	90 992 000	89 348 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	66 000 000	65 000 000
Lokaler	9 800 000	8 800 000
	75 800 000	73 800 000

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Kabel-TV & Bredband	47 972	47 350
Förutbetald IMD El & Vatten	113 763	96 601
Förutbetald Fastighetsförsäkring	101 183	102 241
Upplupen ränteintäkt SBAB	53 009	0
Summa	315 927	246 192

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	639 680	655 297
Sparkonto SBAB	3 367 065	2 867 065
Summa	4 006 745	3 522 362

Not 13. Skulder till kreditinstitut					
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering/år	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-12-18	2,82 %	0	8 560 000	8 560 000
Swedbank	Avslutat	0,92 %		0	8 540 512
SBAB	Avslutat	3,59 %		0	8 594 553
SBAB	Avslutat	3,59 %		0	8 594 572
SBAB	Avslutat	3,59 %		0	8 533 740
SBAB	2026-12-22	2,38 %	250 000	8 358 076	0
SBAB	2027-11-22	2,69 %	250 000	8 344 553	0
SBAB	2027-11-22	2,69 %	250 000	8 344 572	0
SBAB	2028-11-22	2,81 %	250 000	8 283 740	0
Summa skulder till kreditinstitut				41 890 941	42 823 377
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-17 668 076	-34 263 377
				24 222 865	8 560 000

Not 14. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev SBAB Upplands Väsby Vilunda 6:76	11 400 000	11 400 000
Pantbrev SBAB Upplands Väsby Vilunda 6:76	8 560 000	8 560 000
Pantbrev SBAB Upplands Väsby Vilunda 6:76	284 600	284 600
Pantbrev SBAB Upplands Väsby Vilunda 6:76	10 000 000	10 000 000
Pantbrev SBAB Upplands Väsby Vilunda 6:76	9 715 400	9 715 400
Pantbrev Nordea Upplands Väsby Vilunda 6:76	8 600 000	8 600 000
Pantbrev Aros Kapital AB Upplands Väsby Vilunda 6:76	24 000 000	24 000 000
Summa:	72 560 000	72 560 000

Not 15. Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lokaldepositioner	116 264	116 264
Momsskuld	254 488	223 031
Övriga kortfristiga skulder	36 715	60 773
Summa	407 467	400 068

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter medlemmar/hyresgäster	523 522	469 492
Upplupen El	46 601	48 920
Upplupen Fjärrvärme	69 068	67 828
Upplupen Revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen Ränta fastighetslån	13 690	9 372
Summa	682 881	625 612

Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

Pavel Golovach
Ordförande

Britt-Marie Ståhl
Ledamot

Therese Nordling
Ledamot

Ribin Shamei
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lundin Revisionsbyrå AB
Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Brf Eda 2 Årsredovisning 2025.pdf
(496784 byte)
SHA-512: 092742cf8fd01132893f7abd9d9e9192899bf
d575a9cc1eb4339d9f77a3988c6b63c83a4e9aa1890ee1
49634cb4df4efc1530489cbe526ea6cc0f3d9cbf8a8f

Underskrifter

2026-04-09 14:13:52 (CET)



Pavel Igorevich Golovach

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 15:33:34 (CET)



Britt-Mari Ståhl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 16:20:07 (CET)



Ribin Shamei

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 20:35:49 (CET)



Thérèse Nordling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 08:11:27 (CET)



Ulf Henrik Lundin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e0a360ccb554949b8f609eccc18e4dbba2ca5ccb72c54ae59bc901bbe7331128af08022e469b3a017e07e4d4cfd4f5232a3ad7d14af6cfe8586dfc2b76c089b2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.