



Årsredovisning 2025

HSB Brf Edet i Huddinge

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Edet i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769618-2232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klockarbacken 1	2008-11-04	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	512
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 943
7	lägenheter (hyresrätt)	427
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	176
14	garageplatser	175
61	p-platser	0
5	garageplatser MC	0
Totalt 200 objekt		7 233

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 23 st 1 rok, 67 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Tancred	Ordförande	2021-07-06	
Roger Hildeman	Ledamot	2022-09-01	
Jonte Söderström	Ledamot	2025-05-14	
Lillan Prakt	Ledamot	2021-07-06	
Urban Örtberg	Ledamot	2023-05-15	
Therese Andersson	Ledamot	2025-10-07	
Erol Sebastian Cakici	Ledamot	2025-10-07	
Suada Dani	Ledamot	2022-09-01	2025-10-07
Carolina Kekki	Ledamot	2022-09-01	2025-10-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Hildeman och Urban Örtberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Hildeman, Lillan Prakt, Monica Tancred och Suada Dani.

Revisorer har varit: Peter Karlsson vald av föreningens vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Suada Dani (sammankallande), Anders Strömberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades den 2025-05-01 och sträcker sig 50 år framåt.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-01.

Under 2025 har föreningen haft betydande kostnader, där merparten har finansierats genom kassan.

Detta har medfört en märkbar minskning av föreningens likvida medel. Mot bakgrund av detta har beslut fattats om en avgiftshöjning i syfte att

stärka föreningens ekonomi och säkerställa en långsiktig stabil ekonomisk situation. Inga större renoveringar är planerade under kommande år

då dom mest omfattande renoveringar har utförts under 2025.

Årsavgiften höjs med 15% fr o m. 2026-01-01.

Föreningen har även sålt en hyresrätt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Dränering av Hus E
2020	Renovering av lekplats
2022	Renovering alla trapphus
2024	Hushållsavfalls hantering 2 st nya molok , ny belysning samt målning av parkeringsrutor i mitten.
2024	Dränering av Hus A & B
2025	slipning av betong trappor
2025	3 st laddstolpar samt 3 nya gästparkering
2025	Renovering av föreningslokal

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

Årtal	Åtgärd
2026	Värmeledningssystem
2027	Fläktmotorer i tvättstugor
2028	Besiktning OVK
2028	Byte av maskiner (tvättstuga)
2029	asfaltering av hårdytor

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	36	12	60	112	211
Skuldsättning, kr/kvm	6 542	6 740	6 853	7 105	7 038
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 733	7 773	7 893	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	240	246	223	199	194
Årsavgifter, kr/kvm	851	859	824	830	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	80	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	926	917	923	895
Nettoomsättning, tkr	6 589	6 536	6 357	6 325	6 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 505	-2 167	-2 033	-3 074	-771
Soliditet, %	61	60	61	59	60

Garageyta enligt schablon ingår för innevarande år. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 36 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 15%.

Föreningen har under flera år redovisat negativa resultat och har ett begränsat sparande. Den ekonomiska situationen är till stor del hänförlig till tidigare genomfört dräneringsprojekt, vilket har belastat föreningens likviditet väsentligt. Styrelsen är medveten om att föreningens nuvarande ekonomiska ställning innebär vissa osäkerhetsfaktorer. Dessa avser främst framtida ränteutveckling, kommande underhållsbehov samt föreningens förmåga att generera tillräckliga kassaflöden för att möta sina löpande och framtida åtaganden.

Under räkenskapsåret har styrelsen vidtagit åtgärder för att stärka föreningens ekonomiska ställning. Dessa innefattar en restriktiv hållning avseende kostnader och investeringar, där endast nödvändigt underhåll har genomförts. Vidare har föreningen omförhandlat sina lån i syfte att uppnå så förmånliga räntevillkor som möjligt.

Vid budgetmötet inför 2025 beslutades om höjning av årsavgifterna, vilket utgör en viktig del av åtgärdsplanen för att förbättra föreningens resultat och kassaflöde. Styrelsen utesluter inte ytterligare avgift justeringar om det bedöms nödvändigt utifrån kostnadsutvecklingen.

Styrelsen bedömer att föreningen har förutsättningar att säkerställa sin långsiktiga finansiering genom en kombination av avgifts justeringar, fortsatt kostnadskontroll samt kapitaltillskott från upplåtelsen av hyresrätter. Under 2026 planeras ytterligare en hyreslägenhet att upplåtas till bostadsrätt. Likvid från denna upplåtelse avses i huvudsak stärka föreningens likviditet genom placering på räntebärande konto, vilket skapar en buffert för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av ränteläget och föreningens likviditet samt uppdaterar underhållsplanen för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen, trots identifierade osäkerhetsfaktorer, att antagandet om fortsatt drift är uppfyllt.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 503 477	0	789 285	77 292 762
Upplåtelseavgifter, kr	13 218 121	0	910 715	14 128 836
Underhållsfond, kr	3 818 056	0	685 283	4 503 339
S:a bundet eget kapital, kr	93 539 654	0	2 385 283	95 924 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 490 984	-2 166 667	-685 283	-18 342 934
Årets resultat, kr	-2 166 667	2 166 667	-2 505 468	-2 505 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 657 651	0	-3 190 751	-20 848 402
S:a eget kapital, kr	75 882 003	0	-805 468	75 076 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 779 751 kr samt ianspråktagande skett med 94 468 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 657 651
Årets resultat, kr	-2 505 468
Reservation till underhållsfond, kr	-779 751
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 468
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 848 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 848 402

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 589 376	6 535 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	192
Summa Rörelseintäkter		6 589 376	6 535 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 468 408	-4 476 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 289	-486 704
Personalkostnader	Not 6	-368 233	-327 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 396 840	-2 231 066
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-152 069	0
Summa Rörelsekostnader		-7 658 839	-7 521 973
Rörelseresultat		-1 069 463	-986 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 848	80 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 439 853	-1 260 719
Summa Finansiella poster		-1 436 005	-1 180 433
Resultat efter finansiella poster		-2 505 468	-2 166 667
Resultat före skatt		-2 505 468	-2 166 667
Årets resultat		-2 505 468	-2 166 667

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	118 483 236	113 486 150
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	5 814 028
Summa Materiella anläggningstillgångar		118 483 236	119 300 178

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

118 483 736 119 300 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 959	19 429
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 030 932	4 224 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		341 809	354 756
Summa Kortfristiga fordringar		3 379 700	4 598 936

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 196 965	2 196 965
Summa Kassa och bank		2 196 965	2 196 965

Summa Omsättningstillgångar

5 576 665 6 795 901

Summa Tillgångar

124 060 402 126 096 579

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 421 598	89 721 598
Fond för yttre underhåll	4 503 339	3 818 056
Summa Bundet eget kapital	95 924 937	93 539 654

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 342 934	-15 490 984
Årets resultat	-2 505 468	-2 166 667
Summa Ansamlad förlust	-20 848 402	-17 657 651

Summa Eget kapital

75 076 535 **75 882 003**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 094 806	12 941 040
Summa Långfristiga skulder		30 094 806	12 941 040

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 226 236	34 623 006
Leverantörsskulder		432 849	1 616 031
Skatteskulder		2 773	3 681
Övriga kortfristiga skulder		24 095	12 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 203 108	1 018 274
Summa Kortfristiga skulder		18 889 061	37 273 536

Summa Skulder

48 983 867 **50 214 576**

Summa Eget kapital och skulder

124 060 402 **126 096 579**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 069 463	-986 235
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 396 840	2 231 066
Övriga justeringar	152 069	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 548 909	2 231 066
Erhållen ränta	3 848	80 286
Erlagd ränta	-1 397 996	-1 313 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 298	11 689
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 146	78 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 029 562	980 449
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 038 708	1 059 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-953 410	1 070 784
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 731 967	-6 275 234
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 731 967	-6 275 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 700 000	1 715 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-243 004	-268 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 456 996	1 446 996
Årets kassaflöde	-1 228 381	-3 757 454
Likvida medel vid årets början	6 355 423	10 112 877
Likvida medel vid årets slut	5 127 042	6 355 423

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Garageyta enligt schablon ingår för innevarande år. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023. 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). Kostnad för el ingår ej i årsavgiften

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 209 266	5 180 118
	Årsavgifter lokaler	76 920	76 920
	Hyror bostäder	627 532	649 572
	Hyror lokaler	351 364	316 612
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 224	310 156
	Hyror förbrukningsbaserad	7 241	0
	Övriga primära intäkter	61 216	42 142
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 643 762	6 575 520
	Hysesbortfall	-54 386	-39 973
	<i>Summa</i>	-54 386	-39 973
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 589 376	6 535 547

I årsavgiften ingår det värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	192
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	192

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 270 572	-1 207 020
	Snö och halk-bekämpning	-177 980	-278 660
	Reparationer	-178 698	-268 658
	Planerat underhåll	-94 468	-19 586
	Försäkringsskador	-81 994	-33 203
	El	-197 989	-207 624
	Uppvärmning	-1 143 074	-1 169 336
	Vatten	-391 780	-361 382
	Sophämtning	-316 612	-335 406
	Fastighetsförsäkring	-237 179	-223 848
	Kabel-TV och bredband	-46 308	-46 280
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-240 142	-241 050
	Övriga driftkostnader	-91 613	-84 693
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 468 408	-4 476 747

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 438	-11 403
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 962	-44 447
	Administrationskostnader	-62 346	-138 966
	Extern revision	-16 625	-17 793
	Medlemsavgifter	-68 714	-64 325
	Föreningsverksamhet	-65 653	-204 213
	Övriga förvaltningskostnader	-14 552	-5 558
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-273 289	-486 704
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-263 178	-240 844
	Revisionsarvode	-4 327	-4 263
	Övriga arvoden	-8 452	-8 323
	Sociala avgifter	-82 656	-74 026
	Övriga personalkostnader	-9 620	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-368 233	-327 456
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 267 937	-2 102 163
	Avskrivning på markanläggning	-128 903	-128 903
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 396 840	-2 231 066
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Årets utrangering	-152 069	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-152 069	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 945 771	100 916 762
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 671 739	1 671 739
	Årets investeringar	0	1 029 009
	Årets försäljningar/utrangeringar	-210 821	0
	Omklassificeringar	7 565 616	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	143 428 246	136 073 451
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 587 301	-20 356 235
	Årets avskrivningar	-2 396 840	-2 231 066
	Årets utrangering	39 131	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-24 945 010	-22 587 301
	Utgående redovisat värde	118 483 236	113 486 150
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 402 000	2 002 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 131 000	3 684 000
	Summa	126 533 000	127 686 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	53 500 000	53 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 814 028	567 803
	Årets investeringar	1 751 587	5 246 225
	Omklassificering till byggnad	-7 565 615	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	5 814 028

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 930 077	4 158 458
Övriga fordringar	100 855	66 292
Summa Övriga fordringar	3 030 932	4 224 750

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	2 196 965	2 196 965
Summa Kassa och bank	2 196 965	2 196 965

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,53%	2026-12-01	6 374 636	66 404
Stadshypotek AB	3,18%	2030-12-01	6 873 744	71 600
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2028-12-21	16 070 017	30 000
Stadshypotek AB	3,24%	2030-09-30	7 252 645	0
Stadshypotek AB	2,72%	2026-01-02	4 250 000	100 000
Stadshypotek AB	4,54%	2026-09-30	6 500 000	0
			47 321 042	268 004

Långfristig del	30 094 806
Nästa års amortering av långfristig skuld	101 600
Lån som ska konverteras inom ett år	17 124 636
Kortfristig del	17 226 236
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	268 004
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 072 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	645 991	578 128
Upplupna räntekostnader	199 825	157 968
Övriga upplupna kostnader	357 292	282 178
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 203 108	1 018 274

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-17.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Edet i Huddinge

Org.nr 769618-2232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Edet i Huddinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Edet i Huddinges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Edet i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Karlsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Edet i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Monica Tancred

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:18:39



Lillan Prakt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:25:07



Urban Örtberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:41:49



Erol Sebastian Cakici

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:48:36



Jonte Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:23:33



Roger Hildeman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 18:36:08



Therese Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:36:16



Hans Peter Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:15:40



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:14:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Edet i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Peter Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:13:28



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:13:51



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.