



## Årsredovisning 2025

Brf Edölandet



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Edölandet med säte i Stockholm org.nr. 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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. 2026-09-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 164                      |
| 99                | p-platser                             | 0                        |
| 67                | garageplatser                         | 1 809                    |
| 131               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 039                    |
| 29                | lägenheter (hyresrätt)                | 1 673                    |
| Totalt 328 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.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Gunilla Styf              | Ordförande | 2024-04-15 |            |
| Jan Birger Johansson      | Ledamot    | 2024-04-15 |            |
| Birgitta Roth             | Ledamot    | 2024-04-15 |            |
| Mats Lennart St Johansson | Ledamot    | 2024-04-15 |            |
| Pia Drewsen               | Ledamot    | 2024-04-15 |            |
| Håkan Edvardsson          | Ledamot    | 2024-04-15 | 2025-11-18 |
| Linda Berg                | Ledamot    | 2024-04-15 |            |
| Avey Ailm Larsson         | Ledamot    | 2025-11-18 |            |
| Avey Ailm Larsson         | Suppleant  | 2024-04-15 | 2025-11-18 |
| Angelica Christina Örbom  | Suppleant  | 2025-09-17 |            |
| Andreas Andersson         | Suppleant  | 2025-03-17 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Styf, Mats Johansson, Pia Drewsen, Birgitta Roth, Angelica Örbom och Andreas Andersson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kungsbron Borevision AB med Joakim Häll som huvudansvarig revisor och Ola Olsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Kicki Johansson (sammankallande), Christina Skytt och Ida Bonat, samtliga valda vid föreningsstämman.

**Styrelsearbetet**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Arbetet har löpande omfattat förvaltning av föreningens ekonomi, uppföljning av drift och underhåll, hantering av medlemsärenden samt planering av framtida åtgärder.

Utöver ordinarie styrelsemöten har styrelsen deltagit i samverkan med andra bostadsrättsföreningar inom Orminge. Samverkan har bland annat avsett erfarenhetsutbyte kring driftsfrågor, upphandlingar, underhåll samt gemensamma områdesrelaterade frågor. Detta samarbete bidrar till effektivare förvaltning och ökad kunskapsdelning mellan föreningarna.

Styrelsen har under året arbetat aktivt för att säkerställa en stabil ekonomi och ett långsiktigt hållbart fastighetsägande.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen bedöms som aktuell.

- Årsavgiften höjdes 3 % 2025 utifrån stigande priser och räntor., Hyresrätter följer allmännyttans förhandling för år 2025

- Styrelsen har låtit ta in en container vid två tillfällen på vår och höststäddagar, för boende att slänga gruvavfall. Det är en löpande årlig händelse som är uppskattad.
- Installerat ytterligare 6 st laddboxar utvändiga parkeringen.
- Bygglov för utbyte av glasbetongpartier i våra portar är klart, upphandling och förhoppningsvis projektstart under året 2026.

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

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

- Underhåll kantsten där det saknas, snygga upp trädgård, mark. etappvis per år
- Betongglaspartier i portar, upphandlingsförfarande våren 2026
- Stadgeändring, andra möte för beslut är årsmötet 2026.
- Måla bredare P rutor på garagetak, minskar antal bilar och belastning (fortsatt 2026)
- Betong garage underhåll av ytskikt och sprickor.
- Statusbesiktning för framtagande och registrering av underhållsplanering på lång sikt. (pågår 2026)
- Tvättstuga underhåll 2027
- Fasadtvätt 2026 planerat missfärgade gavlar och fönsterbleck
- Besparingsåtgärder - undersöka möjligheter få ner vattenkostnader (kvarstår)
- Övrig information om kommande och historiskt underhåll finner ni på <https://brfedolandet.se/om-boendet/fastigheten/underhall/>

#### **Gällande avtal under 2025**

Ekonomisk förvaltning - HSB Stockholm

Lokalvård - AFF i Nacka

Avfall, miljösortering - Nacka Vatten och Avfall 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)

Skadedjur - Rentokil genom Trygg Hansa försäkringsbolag

#### **Medlemsinformation**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 26 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.



## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 158    | 221    | 252    | 180    | 203    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 538  | 9 074  | 9 089  | 9 105  | 9 121  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 981 | 13 126 | 13 424 | 13 732 | 13 756 |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 16     | 16     | 16     | 16     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 191    | 202    | 238    | 208    | 151    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 861    | 835    | 837    | 852    | 840    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 70     | 69     | 67     | 67     | 66     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 871    | 840    | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 11 035 | 10 650 | 10 701 | 10 741 | 10 671 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 116 | -213   | -42    | 111    | 409    |
| Soliditet, %                           | 52     | 50     | 49     | 49     | 48     |

De ytbaserade nyckeltalen påverkas vid nya upplåtelser. Från och med 2025 ingår garageytan vid beräkning av totalytan, vilket kan försvåra jämförbarheten med tidigare år för några nyckeltal.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 404 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 158 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 119 673 700                | 0                                                                      | 3 213 000                 | 122 886 700                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 6 833 707                  | 0                                                                      | 2 867 000                 | 9 700 707                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>126 507 407</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>6 080 000</b>          | <b>132 587 407</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -8 042 179                 | -212 645                                                               | 0                         | -8 254 824                 |
| Årets resultat, kr                    | -212 645                   | 212 645                                                                | -2 115 614                | -2 115 614                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-8 254 824</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 115 614</b>         | <b>-10 370 438</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>118 252 583</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>3 964 386</b>          | <b>122 216 969</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

*Handwritten signatures and initials:*  
  
  


*Handwritten signature and initials:*  
  


## 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 | -8 254 824         |
| Årets resultat, kr                                  | -2 115 614         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -0                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                  |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-10 370 438</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-10 370 438</b> |

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

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 11 035 120               | 10 650 337               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 12 484                   | 3 870                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>11 047 604</b>        | <b>10 654 207</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -6 564 914               | -6 121 850               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -505 279                 | -582 898                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -198 882                 | -195 681                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -3 477 928               | -2 628 529               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-10 747 004</b>       | <b>-9 528 957</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>300 601</b>           | <b>1 125 249</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 58 418                   | 6 000                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -2 474 633               | -1 343 894               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 416 215</b>        | <b>-1 337 894</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 115 614</b>        | <b>-212 645</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-2 115 614</b>        | <b>-212 645</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-2 115 614</b>        | <b>-212 645</b>          |

M/2 PD [Signature] LulBor

[Signature]  
A

# Balansräkning

2025-12-31      2024-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 214 321 085        | 217 542 700        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 114 358            | 0                  |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0                  | 0                  |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>214 435 443</b> | <b>217 542 700</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>214 435 443</b> | <b>217 542 700</b> |

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar                               |        | 27 945            | 40 014            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 17 720 722        | 16 917 198        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 341 582           | 309 092           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>18 090 249</b> | <b>17 266 304</b> |

*Kassa och bank*

|                                    |        |                   |                   |
|------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank                     | Not 14 | 394 388           | 1 108 852         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>        |        | <b>394 388</b>    | <b>1 108 852</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b> |        | <b>18 484 637</b> | <b>18 375 156</b> |

**Summa Tillgångar**

**232 920 081      235 917 857**

*YH PD [signature] [signature]*

*[signature] [signature]*

## Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

132 587 407 126 507 407

Summa Bundet eget kapital

132 587 407 126 507 407

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 254 824 -8 042 179

Årets resultat

-2 115 614 -212 645

Summa Ansamlad förlust

-10 370 438 -8 254 824

## Summa Eget kapital

122 216 969 118 252 583

## Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 108 100 000 61 700 000

Summa Långfristiga skulder

108 100 000 61 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

200 000 53 400 000

Leverantörsskulder

459 402 332 405

Skatteskulder

30 199 17 199

Övriga kortfristiga skulder

Not 16 473 146 771 164

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 1 440 365 1 444 506

Summa Kortfristiga skulder

2 603 112 55 965 274

## Summa Skulder

110 703 112 117 665 274

## Summa Eget kapital och skulder

232 920 081 235 917 857

# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 300 601 1 125 249

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 3 477 928 2 628 529

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* 3 477 928 2 628 529

Erhållen ränta 58 418 6 000

Erlagd ränta -2 470 529 -1 338 139

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** 1 366 418 2 421 639

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 203 909 -185 712

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -166 266 326 787

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* 37 643 141 075

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** 1 404 061 2 562 714

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -370 671 -4 813 544

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** -370 671 -4 813 544

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 6 080 000 4 000 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -6 800 000 -200 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** -720 000 3 800 000

**Årets kassaflöde** 313 390 1 549 170

**Likvida medel vid årets början** 17 783 918 16 234 748

**Likvida medel vid årets slut** 18 097 308 17 783 918

Rp

K

W& PD Pame

LuBoo

**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.

20/2 PD *[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### 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.

**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:** 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.

2/2 PD 2/2 2/2 2/2

lg

X

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 7 783 021                | 7 324 753                |
|       | Hyror bostäder                          | 2 491 494                | 2 745 488                |
|       | Hyror lokaler                           | 0                        | 27 609                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 638 818                  | 624 166                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 15 427                   | 0                        |
|       | Hyror övrigt                            | 700                      | 5 951                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 112 663                  | 73 839                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>11 042 123</b>        | <b>10 801 806</b>        |
|       | Hyresbortfall                           | -7 003                   | -151 469                 |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-7 003</b>            | <b>-151 469</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>11 035 120</b>        | <b>10 650 337</b>        |

I årsavgiften ingår värme, vatten samt basutbud av kabel-TV.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 12 484                   | 3 870                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>12 484</b>            | <b>3 870</b>             |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -1 157 672               | -930 155                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -146 348                 | -176 167                 |
|       | Reparationer                         | -1 142 753               | -1 007 414               |
|       | Planerat underhåll                   | -323 797                 | -386 809                 |
|       | Försäkringsskador                    | -313 510                 | -339                     |
|       | El                                   | -224 276                 | -276 937                 |
|       | Uppvärmning                          | -1 052 961               | -1 164 115               |
|       | Vatten                               | -1 142 984               | -1 116 562               |
|       | Sophämtning                          | -349 671                 | -345 504                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -324 134                 | -299 456                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -79 288                  | -78 214                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -307 520                 | -294 520                 |
|       | Övriga driftkostnader                | 0                        | -45 658                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-6 564 914</b>        | <b>-6 121 850</b>        |

YK PD / an

håkan

Prx

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                   |                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -47 181           | -27 051           |
|       | Administrationskostnader                                      | -88 194           | -76 771           |
|       | Extern revision                                               | -33 750           | -33 750           |
|       | Konsultkostnader                                              | -117 219          | -48 000           |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -2 578            | -14 798           |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -216 357          | -382 527          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-505 279</b>   | <b>-582 898</b>   |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                   |                   |
|       | Övriga arvoden                                                | -160 000          | -158 000          |
|       | Sociala avgifter                                              | -38 882           | -37 681           |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-198 882</b>   | <b>-195 681</b>   |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                   |                   |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 10 290            | 3 024             |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 48 128            | 2 976             |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>58 418</b>     | <b>6 000</b>      |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                   |                   |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -2 469 860        | -1 340 066        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 773            | -3 828            |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-2 474 633</b> | <b>-1 343 894</b> |

14/2 PDA ac mör

GP

12

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 176 929 442        | 170 797 521        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 64 104 398         | 64 104 398         |
|        | Årets investeringar                                                   | 256 313            | 6 131 921          |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>241 290 153</b> | <b>241 033 840</b> |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -23 491 140        | -20 862 611        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -3 477 928         | -2 628 529         |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-26 969 068</b> | <b>-23 491 140</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>214 321 085</b> | <b>217 542 700</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 127 000 000        | 110 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 1 761 000          | 1 865 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 61 000 000         | 66 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 407 000          | 1 507 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>191 168 000</b> | <b>179 372 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 116 400 000        | 116 400 000        |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>116 400 000</b> | <b>116 400 000</b> |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Årets investeringar                                                   | 114 358            | 0                  |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>114 358</b>     | <b>0</b>           |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>114 358</b>     | <b>0</b>           |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                  | 1 318 377          |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -1 318 377         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

W&A 19 a LUBR

bp  
A

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

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga fordringar       |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB     | 17 702 920        | 16 675 066        |
| Övriga fordringar       | 17 802            | 242 132           |
| Summa Övriga fordringar | <b>17 720 722</b> | <b>16 917 198</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |                |                |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 341 582        | 309 092        |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | <b>341 582</b> | <b>309 092</b> |

**Not 14 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31**

|                      |                |                  |
|----------------------|----------------|------------------|
| Kassa och bank       |                |                  |
| SEB                  | 6              | 714 688          |
| Swedbank             | 300 225        | 300 225          |
| SEB spar             | 94 157         | 93 939           |
| Summa Kassa och bank | <b>394 388</b> | <b>1 108 852</b> |

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 2,90%     | 2028-07-28 | 8 500 000          | 200 000              |
| SEB          | 3,11%     | 2034-09-28 | 26 600 000         | 0                    |
| SEB          | 2,84%     | 2028-11-28 | 20 000 000         | 0                    |
| SEB          | 2,62%     | 2027-09-28 | 26 600 000         | 0                    |
| SEB          | 2,67%     | 2028-09-28 | 26 600 000         | 0                    |
|              |           |            | <b>108 300 000</b> | <b>200 000</b>       |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 108 100 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 200 000     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 0           |
| Kortfristig del                                           | 200 000     |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 200 000     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 800 000     |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 26 600 000  |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,82%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-29.

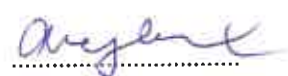
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

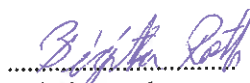
Stockholm den 5/5 2026

  
.....  
Gunilla Styf  
Ordförande

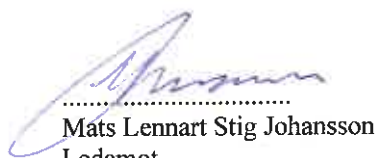
  
.....  
Pia Drewsen  
Ledamot

  
.....  
Linda Berg  
Ledamot

  
.....  
Avey Ailm Larsson  
Ledamot

  
.....  
Birgitta Roth  
Ledamot

  
.....  
Jan Birger Johansson  
Ledamot

  
.....  
Mats Lennart Stig Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har den 11 maj 2026 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB



| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 4 342            | -1 104           |
|        | Källskatt                                                 | 23 085           | 26 400           |
|        | Inre fond                                                 | 411 404          | 411 404          |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 34 315           | 334 464          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>473 146</b>   | <b>771 164</b>   |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 863 555          | 793 864          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 16 938           | 12 834           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 559 872          | 637 808          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 440 365</b> | <b>1 444 506</b> |

PD Men hilsen

2-24

## 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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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. Revisorn 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.

#### 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 uppger, 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 för LCE 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 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, förfälskning, 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.

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Handwritten signature: *Handwritten signature*



Handwritten initials: *Handwritten initials*

## 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 2025 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

11/5-2026

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

W ED J  
Q a



Sm

# 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.