



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Edet i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769618-2232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge 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.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	434
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 884
9	lägenheter (hyresrätt)	486
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	176
14	garageplatser	0
3	garageplatser MC	0
67	p-platser	0
1	föreningslokal	0
1	övernattninglägenhet	0
<b>Totalt 205 objekt</b>		<b>6 980</b>

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Tancred	Ordförande	2021-07-06	
Roger Hildeman	Ledamot	2022-09-01	
Lillan Prakt	Ledamot	2021-07-06	
Urban Örtberg	Ledamot	2023-05-15	
Madeleine Jakobsson	Ledamot	2018-06-05	2023-11-09
Petra Hansson	Ledamot	2022-09-01	2023-11-09
Pia Larssen	Ledamot	2022-06-06	
Suada Dani	Ledamot	2022-09-01	
Arnold Teo	Ledamot	2022-09-01	2023-10-17
Carolina Kekki	Ledamot	2022-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Suada Dani, Carolina Kekki, Urban Örtberg och Roger Hildeman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Arnold Teo (sammankallande), Alva Hedqvist och Emma Sederlin, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften förändras fr.o.m. 2024-01-01 med +4%

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Lackering samt renovering av portdörrar,  
Stamspolning  
Ny sophanteringslösning med driftsättningsdatum 2024-01-01

2 Hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering alla trapphus
2020	Dränering av Hus E
2020	Renovering av lekplats

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

Årtal	Ändamål
2024	3st laddningsstation, lyktstolpar & plankor parkering
2024	Målning av parkeringsytor
2025	Byte av maskiner ( tvättstuga)
2025	Renovering av hårdytor ( asfaltering)
2026	Renovering av gräsytor & buskar
2027	Renovering av hyresrätter

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	60	112	211	294	221
Skuldsättning, kr/kvm	6 853	7 105	7 038	7 071	7 127
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 893	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	223	199	194	174	184
Årsavgifter, kr/kvm	824	830	861	830	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	923	895	908	887
Nettoomsättning, tkr	6 357	6 325	6 345	6 441	6 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 033	-3 074	-771	-154	-624
Soliditet, %	61	59	60	60	60

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023. Värdet historiskt är inte 0kr men historiken har inte räknats fram. 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 %: Nytt nyckeltal från år 2023. Värdet historiskt är inte 0kr men historiken har inte räknats fram. 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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Försäljning av hyresrätter har gett föreningen ett stort kassaflöde som kan användas till amorteringar vilket sänker räntekostnader på sikt, bostadsrätter sålts för ca 3 miljoner under året.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 1 426 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 60 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	74 326 046	0	1 381 779	75 707 825
Upplåtelseavgifter, kr	10 195 552	0	2 103 221	12 298 773
Underhållsfond, kr	2 228 798	0	544 545	2 773 343
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>86 750 396</b>	<b>0</b>	<b>4 029 545</b>	<b>90 779 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 794 555	-3 074 495	-544 545	-12 413 595
Årets resultat, kr	-3 074 495	3 074 495	-2 032 675	-2 032 675
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-11 869 050</b>	<b>0</b>	<b>-2 577 220</b>	<b>-14 446 270</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>74 881 346</b>	<b>0</b>	<b>1 452 325</b>	<b>76 333 671</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 000 kr samt ianspråktagande skett med 274 455 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	-11 869 050
Årets resultat, kr	-2 032 675
Reservation till underhållsfond, kr	-819 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	274 455
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 446 270</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>-14 446 270</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 356 901	6 444 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 654	1 212 944
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 400 555</b>	<b>7 657 828</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 482 035	-7 357 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-440 884	-256 778
Personalkostnader	Not 6	-300 506	-257 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 215	-2 177 215
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 400 640</b>	<b>-10 048 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 000 086</b>	<b>-2 391 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 936	19 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 100 526	-702 738
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 032 590</b>	<b>-683 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 032 675</b>	<b>-3 074 495</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 032 675</b>	<b>-3 074 495</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 032 675</b>	<b>-3 074 495</b>

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31 2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	114 688 207	116 865 422
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	567 803	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 256 010</b>	<b>116 865 422</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar****115 256 510 116 865 922****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		126 935	84 495
Aktuell skattefordran		952	8 862
Övriga kortfristiga fordringar		8 025 181	6 628 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	349 646	342 499
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>8 502 714</b>	<b>7 064 633</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 12	2 129 287	2 074 830
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 129 287</b>	<b>2 074 830</b>

**Summa Omsättningstillgångar****10 632 001 9 139 463****Summa Tillgångar****125 888 511 126 005 385**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	88 006 598	84 521 598
Fond för yttre underhåll	2 773 343	2 228 798
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>90 779 941</b>	<b>86 750 396</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-12 413 595	-8 794 555
Årets resultat	-2 032 675	-3 074 495
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-14 446 271</b>	<b>-11 869 050</b>

**Summa Eget kapital**

76 333 671      74 881 346

**Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	35 986 401	41 324 550
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>35 986 401</b>	<b>41 324 550</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 845 649	8 268 004
Leverantörsskulder		552 434	605 806
Övriga kortfristiga skulder		10 225	20 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 160 131	905 490
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 568 439</b>	<b>9 799 490</b>

**Summa Skulder**

49 554 840      51 124 040

**Summa Eget kapital och skulder**

125 888 511      126 005 385



# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 000 086	-2 391 151
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 177 215	2 177 215
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 177 215</b>	<b>2 177 215</b>
Erhållen ränta	67 936	19 394
Erlagd ränta	-916 934	-757 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>328 132</b>	<b>-952 523</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 150	-110 472
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	7 713	67 777
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-4 437</b>	<b>-42 695</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>323 695</b>	<b>-995 218</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-567 803	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-567 803</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 485 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 760 504	-308 487
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 724 496</b>	<b>-308 487</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 480 388</b>	<b>-1 303 705</b>
Likvida medel vid årets början	8 632 489	9 936 194
Likvida medel vid årets slut	<b>10 112 877</b>	<b>8 632 489</b>

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 918 950	4 851 876
	Årsavgifter lokaler	73 968	73 968
	Hyror bostäder	756 055	832 214
	Hyror lokaler	293 868	266 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 832	262 481
	Övriga primära intäkter	85 479	212 342
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 440 152</b>	<b>6 498 977</b>
	Hysesbortfall	-83 251	-54 093
	<i>Summa</i>	<b>-83 251</b>	<b>-54 093</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 356 901</b>	<b>6 444 884</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 212 944
	Övriga sekundära intäkter	43 654	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>43 654</b>	<b>1 212 944</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-680 271	-772 247
	Snö och halk-bekämpning	-346 809	-328 491
	Reparationer	-263 148	-441 253
	Planerat underhåll	-274 455	-1 675 792
	Försäkringskostnader	0	-1 537 593
	El	-239 422	-174 743
	Uppvärmning	-1 043 107	-971 537
	Vatten	-271 772	-239 255
	Sophämtning	-348 088	-272 006
	Fastighetsförsäkring	-206 426	-159 966
	Kabel-TV och bredband	-46 061	-47 088
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-236 417	-228 507
	Förvaltningsavtalskostnader	-435 205	-476 621
	Övriga driftkostnader	-90 855	-32 801
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 482 035</b>	<b>-7 357 900</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 922	-5 497
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 591	-31 363
	Administrationskostnader	-50 814	-115 327
	Extern revision	-13 005	-10 835
	Konsultkostnader	0	-4 981
	Medlemsavgifter	-65 993	-59 056
	Föreningsverksamhet	-259 863	-17 900
	Övriga förvaltningskostnader	-18 695	-11 820
	<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-440 884</b>	<b>-256 778</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-220 372	-149 356
	Revisionsarvode	-4 200	-4 150
	Övriga arvoden	-8 200	-38 420
	Sociala avgifter	-67 734	-49 040
	Övriga personalkostnader	0	-16 120
	<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>-300 506</b>	<b>-257 086</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 048 312	-2 048 312
	Avskrivning på markanläggning	-128 903	-128 903
	<b>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 177 215</b>	<b>-2 177 215</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 916 762	100 937 403
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 671 738	1 671 739
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 044 442</b>	<b>135 065 083</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 179 020	-16 022 445
	Årets avskrivningar	-2 177 215	-2 177 215
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 356 235</b>	<b>-18 199 660</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>114 688 207</b>	<b>116 865 423</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 002 000	2 002 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 684 000	3 684 000
	<b>Summa</b>	<b>127 686 000</b>	<b>127 686 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>53 500 000</b>	<b>53 500 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	567 803	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>567 803</b>	<b>0</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	349 646	342 499
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>349 646</b>	<b>342 499</b>

<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

SBAB	2 129 287	2 074 830
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 129 287</b>	<b>2 074 830</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,54%	2026-09-30	6 500 000	0
Stadshypotek AB	1,53%	2026-12-01	6 507 444	66 404
Stadshypotek AB	1,29%	2025-12-01	7 016 944	71 600
Stadshypotek AB	0,95%	2024-09-30	7 252 645	0
Swedbank Hypotek AB	3,84%	2025-12-08	16 130 017	30 000
Stadshypotek AB	1,3%	2024-12-30	4 425 000	100 000
			<b>47 832 050</b>	<b>268 004</b>

Långfristig del	35 986 401
Nästa års amortering av långfristig skuld	168 004
Lån som ska konverteras inom ett år	11 677 645
Kortfristig del	11 845 649
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	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	583 049	561 189
Upplupna räntekostnader	210 677	27 085
Övriga upplupna kostnader	366 405	317 216
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 160 131</b>	<b>905 490</b>

<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>
---------------	--

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 trygghande 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Karlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Edet i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA TANCRE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:29:57



**LILLAN PRAKT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:39:46



**CAROLINA KEKKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:19:21



**URBAN ÖRTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:26:19



**SUADA DANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:42:34



**ROGER HILDEMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:40:56



**PIA LARSSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:11:52



**PETER KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:09:45



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:39:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Edet i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:08:53



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:39:37

