



Välkommen till årsredovisningen för Brf EDA 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gredelby 7:79	2014	Knivsta

Föreningen äger och förvaltar fastigheten med gatuadressen Centralvägen 38 och Klyvargatan 13.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av fyra flerbostadshus som är parvis sammanbyggda med trapphus och hiss.

Värdeåret är 2014

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	124 st	3 968 kvm
Total bostadsyta uppgår till:		3 968 kvm
Total tomtarea uppgår till:		4 021 kvm
Uthyrd lokalarea:		209 kvm
Outhyrd lokalarea:		117 kvm
Total lokalyta enligt taxering:		326 kvm

Styrelsens sammansättning

Pelle Nordlund	Ordförande
Alexander Englund	Styrelseledamot
Jonas Patrik Qvarnström	Styrelseledamot
Kristofer Bergkvist	Styrelseledamot
Mathias Berg	Styrelseledamot

Mimmi Bergström	Styrelseledamot
Gustav Johan Mansfeldt	Suppleant
Arrjan Tarach	Suppleant
Claudio Bustos Armijo	Suppleant

Valberedning

Zeth Saletti

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller firman tecknas två i förening av Jan Mathias Berg, Alexander Jan-Mirko Englund och Per Pelle Bernhard Nordlund.

Revisorer

Ludwig Holmgren	Auktoriserad revisor	LH Revus AB
Tomas Ericson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-21. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Filterbyte fläktaggregaten - Genomförs varje år
Systematiskt brandskyddsarbete - Genomförs varje år
Spolning av avloppsstammar både inne och utanför lägenheterna

Planerade underhåll

- 2025 ● Fläktaggregaten i lägenheterna - Byte av defekta motorer. Ca hälften av lägenheterna.
Målning av utemöbler, bänkar och övriga trädetaljer på gården.
Byte av motor i torkskåp
Filterbyte i fläktaggregat
Systematiskt brandskyddsarbete
- 2026 ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2027 ● Fönster, ytterdörr och balkongdörr - Slipning, oljning och lackning.
- 2029 ● Spola avloppsstammar
Byte av hisslinor
Obligatorisk ventilationskontroll och rensa ventilationskanaler
Nya tvättmaskiner

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare	FF Nord
Störningsjour	Securitas
Lokalvård	Nya Norrskensgruppen
Nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Bodens Energi AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Tripple play (TV, Bredband och telefoni)	Tele 2 Sverige AB
Renhållning	Knivsta kommun & PreZero Recycling AB
Vatten och avlopp	Roslagsvatten AB
Hissar	Kone AB
Tvättstugebokning	Bokamera
Elektronisk inpassering	Värdeskydd AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 20 % från 1:a januari. Justeringar gjordes även för avgifterna för el, vatten, parkering och tvättstugepass.

I januari sattes två lån om. Det ena lånet bands på tre år till en ränta på 3,54% och det andra lånet bands på 1 år på 4,08%.

Under året har 613 000 kr amorterats på fastighetslånen.

Kostnader för fastigheternas reparationer uppgick till 239 266 kr och underhållet uppgick till 333 838 kr. Investering har gjorts med 462 032 kr i utbyte av alla lysrör till LED-lysrör. LED installationen tas upp som en investering och skrivs av på 10 år.

Förändringar i avtal

Förlängning med Bodens energi har gjorts med ett 3-årigt avtal med fast elpris på 0,7 kr/kWh, totalt 1,99 kr/kWh inklusive skatter och avgifter.

Ny fastighetsdeklaration har upprättats.

Övriga uppgifter

Under året har, utöver planerat underhåll,

* betongskadorna har undersökts och åtgärdats.

* en utrensning av cyklar gjorts.

* Under året övertog föreningen ansvaret för köksfläktarna efter beslut stämman under våren.

* Under hösten byttes alla lysrör i allmänna utrymmen ut mot LED-lysrör. Förutom mindre förbrukning av el kommer kostnader för underhåll av belysningen minska då hållbarheten av de nya lysrören är bättre.

* I slutet av året lämnades en ny bygglovsansökan in för att åtgärda den sönderblåsta fasaden.

* I slutet av året uppdaterades även underhållsplanen och IT stöd för att hålla planen aktuell kommer att användas framöver.

Solcellerna har nu producerat el i ett år. Under 2024 producerade anläggningen 139 975 kWh. Av dessa använde föreningen 82 269 kWh och sålde resterande 57 706 kWh. Vi har ersatt 23% av vår elförbrukning med egenproducerad el. Pengamässigt har vi gått jämnt ut det första året. Däremot kommer anläggningen ge ett positivt bidrag till föreningens ekonomi de kommande tre åren då vi har ett högre elpris.

Under 2025 kommer årligt filterbyte att genomföras och ett stort antal fläktaggregat kommer få nya rotormotorer. Utöver detta har inga större underhållsåtgärder planerats för 2025 och 2026. Under år 2027 kommer trädetaljer i anslutning till lägenheterna att ses över (ytterdör, fönster och balkongdörr).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 415 370	5 529 413	4 793 841	4 693 275
Resultat efter fin. poster	-39 665	-796 537	-636 278	-511 091
Soliditet (%)	67	67	68	68
Årsavgift bostad kr/kvm	1 272	1 060	895	883
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 483	1 271	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	89	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 253	10 408	10 045	10 183
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 475	9 618	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	380	207	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	99	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	125	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	104	86	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	333	310	-	-
Räntekänslighet (%)	6,91	8,2	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Årsavgift bostad kr/kvm - redovisad årsavgift bostad, exklusive övriga obligatoriska avgifter såsom el, vatten, kabel TV, genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen samt fast avgift för el, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Total intäkt 539 056 kr.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har sedan starten varit underfinansierad och haft ett resultat som inte räcker för att betala av lånen innan det är dags att genomföra underhåll för det som lånen avsett att finansiera. Styrelsen kommer därför att anpassa avgiften så att föreningen har ekonomi att betala av lånen innan det är dags att finansiera underhållet. I och med avgiftshöjningarna för åren 2024 och 2025 så räknar styrelsen med att göra en mindre justering för år 2026 för att nå denna ekonomiska balans.

Styrelsen ser årligen över årsavgifterna och från januari 2024 gjordes en höjning med 20 % och den 1 januari 2025 justeras årsavgiften med 6 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	73 160 000	-	-	73 160 000
Upplåtelseavgifter	18 020 000	-	-	18 020 000
Fond, yttre underhåll	724 243	97 050	230 820	1 052 113
Balanserat resultat	-4 250 837	-893 587	-230 820	-5 375 244
Årets resultat	-796 537	796 537	-39 665	-39 665
Eget kapital	86 856 869	0	-39 665	86 817 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 144 424
Årets resultat	-39 665
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 820
Totalt	-5 414 909
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 414 909

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 415 370	5 529 413
Övriga rörelseintäkter	3	240 986	156 746
Summa rörelseintäkter		6 656 356	5 686 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 366 788	-3 590 997
Övriga externa kostnader	9	-413 609	-330 433
Personalkostnader	10	-270 989	-207 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 606	-1 332 778
Summa rörelsekostnader		-5 387 992	-5 461 395
RÖRELSERESULTAT		1 268 364	224 764
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 485	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 325 515	-1 021 561
Summa finansiella poster		-1 308 030	-1 021 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 665	-796 537
ÅRETS RESULTAT		-39 665	-796 537

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	125 909 283	126 783 857
Summa materiella anläggningstillgångar		125 909 283	126 783 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 909 283	126 783 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		101 467	123 957
Övriga fordringar	13	2 540 121	600 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	205 531	395 398
Summa kortfristiga fordringar		2 847 119	1 120 037
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 750 049
Summa kassa och bank		0	1 750 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 847 119	2 870 086
SUMMA TILLGÅNGAR		128 756 402	129 653 943

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 180 000	91 180 000
Fond för yttre underhåll		1 052 113	724 243
Summa bundet eget kapital		92 232 113	91 904 243
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 375 244	-4 250 837
Årets resultat		-39 665	-796 537
Summa ansamlad förlust		-5 414 909	-5 047 374
SUMMA EGET KAPITAL		86 817 204	86 856 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 824 092	18 930 512
Summa långfristiga skulder		9 824 092	18 930 512
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 861 672	22 368 252
Leverantörsskulder		105 484	440 022
Skatteskulder		0	2 787
Övriga kortfristiga skulder		10 857	35 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 137 093	1 019 553
Summa kortfristiga skulder		32 115 106	23 866 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 756 402	129 653 943

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

1 268 364

224 764

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

1 336 606

1 332 778

2 604 970

1 557 542

Erhållen ränta

17 485

260

Erlagd ränta

-1 282 574

-931 611

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 339 882

626 191

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

265 529

-152 755

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-287 816

184 712

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 317 594

658 148

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-462 032

-2 122 182

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-462 032

-2 122 182

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

2 000 000

Amortering av lån

-613 000

-560 750

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-613 000

1 439 250

ÅRETS KASSAFLÖDE

242 562

-24 784

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2 296 654

2 321 439

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

2 539 216

2 296 654

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf EDA 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning för el och varmvatten samt en fast avgift för kabel-tv och el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet med 0,3% av taxeringsvärdet.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde, vilket är fastställt till 3 340 000 kr.

Fastighetsförvärv genom bolagspaketering. Vid förvärv av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för denna är 5 478 964 kr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den vid likvidationstillfället gällande företagsbeskattningen, 2024: 20,6 %.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 047 296	4 206 576
Hysesintäkter lokaler, moms	354 962	365 652
Hysesintäkter p-plats	184 800	156 288
Hysesintäkter p-plats, moms	8 400	7 104
Deb. fastighetsskatt, moms	26 172	26 172
Intäkter kabel-TV	297 600	297 600
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-44 422	-68 952
Vatten	0	-39 212
Vatten, moms	0	215 636
Varmvatten	-49 495	0
Varmvatten, moms	233 321	0
El	-75 859	-76 120
El, moms	381 787	389 565
Elintäkter fasta	49 302	49 104
Intäkter solel, moms	1 506	0
Summa	6 415 370	5 529 413

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Tvättstugeavgifter	29 925	15 850
Gemensamhetslokal	25 700	11 250
Övriga intäkter, moms	2 920	0
Påminnelseavgift	3 000	2 460
Dröjsmålsränta	914	0
Andrahandsuthyrning	143 133	122 674
Öres- och kronutjämning	-1	67
Övriga intäkter	395	4 445
Försäkringsersättning	35 000	0
Summa	240 986	156 746

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	189 673	185 888
Fastighetsskötsel utöver avtal	59 459	169 142
Städning enligt avtal	112 268	116 281
Städning utöver avtal	11 421	0
Besiktningar	10 600	204 350
Snöröjning/sandning	65 748	0
Serviceavtal	92 862	78 199
Hissar	100 434	66 099
Summa	642 464	819 960

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	179 055	360 628
Tvättstuga	37 169	0
Ventilation	23 042	0
Summa	239 266	360 628

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	258 238	351 455
VVS	75 600	0
Summa	333 838	351 455

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	373 837	424 856
Uppvärmning	610 995	535 435
Vatten	445 729	370 673
Sophämtning/renhållning	246 251	267 151
Summa	1 676 811	1 598 115

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	121 675	112 606
Kabel-TV	319 333	314 833
Fastighetsskatt	33 400	33 400
Summa	474 408	460 839

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	21 867	11 549
Revisionsarvoden extern revisor	23 399	21 780
Förvaltningsarvode enl avtal	173 191	171 852
Administration	134 638	125 252
Konsultkostnader	60 514	0
Summa	413 609	330 433

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	147 108	134 753
Övriga arvoden	59 283	22 884
Arbetsgivaravgifter	64 598	49 550
Summa	270 989	207 187

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 325 509	1 021 561
Dröjsmålsränta	6	0
Summa	1 325 515	1 021 561

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 152 963	135 996 000
Årets inköp	462 032	2 156 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 614 995	138 152 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 369 106	-10 036 328
Årets avskrivning	-1 336 606	-1 332 778
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 705 712	-11 369 106
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 909 283	126 783 857
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 157 800</i>	<i>18 157 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 754 000	66 754 000
Taxeringsvärde mark	10 186 000	10 186 000
Summa	76 940 000	76 940 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	638	610
Skattefordringar	267	0
Klientmedel	0	546 605
Övriga kortfristiga fordringar	0	53 467
Transaktionskonto	1 471 759	0
Borgo räntekonto	1 067 457	0
Summa	2 540 121	600 682

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 125	356 451
Förutbet städ	29 188	0
Förutbet försäkr premier	41 366	38 947
Förutbet kabel-TV	76 782	0
Upplupna intäkter	43 070	0
Summa	205 531	395 398

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-19	4,01 %	9 533 284	9 593 284
Nordea	2027-01-20	3,54 %	9 984 092	10 132 092
Nordea	2025-01-22	1,06 %	9 397 228	9 617 228
Nordea	2025-01-20	4,08 %	9 806 160	9 966 160
Nordea	2025-05-06	4,10 %	1 965 000	1 990 000
Summa			40 685 764	41 298 764
Varav kortfristig del			30 861 672	22 368 252

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 235 764 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 680	0
Uppl kostn el	51 777	0
Uppl kostnad Värme	81 324	0
Uppl kostn räntor	235 360	0
Uppl kostnad Sophämtning	370	0
Uppl ränta bokslut	0	192 419
Förutbet hyror/avgifter	533 234	629 634
Övriga uppl kostn och förutb int	233 348	197 500
Summa	1 137 093	1 019 553

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 426 000	44 426 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	44 426 000	44 426 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omsättning av fastighetslån för 19 203 388 kr gjordes i januari. Lånen sattes om till rörlig tremånaders ränta till räntesatsen 2,83%. Avtal om digitaliserad Underhållsplan har ingåtts med SBC.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Knivsta

Alexander Englund
Styrelseledamot

Jonas Patrik Qvarnström
Styrelseledamot

Kristofer Bergkvist
Styrelseledamot

Mathias Berg
Styrelseledamot

Mimmi Bergström
Styrelseledamot

Pelle Nordlund
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2025 08:26

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 14.03.2025 08:43

DOCUMENT ID:
BJZ5z08-nyx

ENVELOPE ID:
HJqGR8-hyx-BJZ5z08-nyx

DOCUMENT NAME:
Brf EDA 1, 769626-1028 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIMMI BERGSTRÖM mimmi.bergstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 08:46 14.03.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.20.75
2. PELLE NORDLUND danmarkspipson@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 09:28 14.03.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.5.67
3. Jonas Patrik Qvarnström qvarne@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 09:47 14.03.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.68
4. ALEXANDER JAN-MIRKO ENGLUND alexander.englund@akademiska.se	Signed Authenticated	14.03.2025 10:42 14.03.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.163.191
5. Jan Mathias Berg matiberg@hotmail.se	Signed Authenticated	14.03.2025 16:35 14.03.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.2.166
6. KRISTOFER BERGKVIST kristofer.bergkvist@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 20:26 19.03.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.9.116
7. LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	Signed Authenticated	20.03.2025 08:26 20.03.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eda 1

Org.nr 769626-1028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eda 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3-5. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eda 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2025 08:26

SENT BY OWNER:
SBC Digital signing • 14.03.2025 08:43

DOCUMENT ID:
SkE5fAU-h1l

ENVELOPE ID:
r1xqz0LZ3kx-SkE5fAU-h1l

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUDWIG HOLMGREN	Signed	20.03.2025 08:26	eID	Swedish BankID
ludwig.holmgren@lhrevus.com	Authenticated	20.03.2025 08:26	Low	IP: 83.185.32.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

