



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Edet i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Edet i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769618-2232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klockarbacken 1	2008-11-04	1900 och 1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	434
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 943
8	lägenheter (hyresrätt)	427
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	176
14	garageplatser	0
67	p-platser	0
3	garageplatser MC	0
1	föreningslokal	0
1	övernattningslägenhet	0
Totalt 205 objekt		6 980

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Tancred	Ordförande	2021-07-06	
Roger Hildeman	Ledamot	2022-09-01	
Lillan Prakt	Ledamot	2021-07-06	
Urban Örtberg	Ledamot	2023-05-15	
Pia Larssen	Ledamot	2022-06-06	2024-06-12
Suada Dani	Ledamot	2022-09-01	
Carolina Kekki	Ledamot	2022-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Suada Dani och Roger Hildeman

Styrelsen har under året hållit 10 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 Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Arnold Teo (sammankallande), Aron Theo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades den 2023-05-30 och sträcker sig 50 år framtåt.

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.

Årsavgiften är oförändrad fr.o.m. 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2022	Renovering alla trapphus
2020	Dränering av Hus E
2020	Renovering av lekplats
2024	Dränering av Hus A & B

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

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av maskiner (tvättstuga)
2028	Renovering av hårdytor (asfaltering)
2028	Renovering av gräsytor & buskar
2029	Renovering av hyresrätter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	12	60	112	211	294
Skuldsättning, kr/kvm	6 740	6 853	7 105	7 038	7 071
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 773	7 893	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	246	223	199	194	174
Årsavgifter, kr/kvm	859	824	830	861	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	926	917	923	895	908
Nettoomsättning, tkr	6 536	6 357	6 325	6 345	6 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 167	-2 033	-3 074	-771	-154
Soliditet, %	60	61	59	60	60

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 12 kr/m².

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Även de ökade räntekostnader har bidragit till förlusten.

Givet nuvarande ränteläge och föreningens svaga löpande kassaflöde kommer föreningen sannolikt behöva avgiften, men givet upplåtelsen under 2024 har föreningen en bra likvidreserv så ingen avgiftshöjning är gjord för år 2025.

Föreningen har mycket dolda tillgångar i form av hyresrätter som och har en förhållandevis stark kassa per bokslutsdagen, men föreningen kommer sannolikt behöva höja avgifterna ytterliga inom närtid för att nå ett tillfredställande kassaflöde.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 707 825	0	795 652	76 503 477
Upplåtelseavgifter, kr	12 298 773	0	919 348	13 218 121
Underhållsfond, kr	2 773 343	0	1 044 713	3 818 056
S:a bundet eget kapital, kr	90 779 941	0	2 759 713	93 539 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 413 595	-2 032 675	-1 044 713	-15 490 984
Årets resultat, kr	-2 032 675	2 032 675	-2 166 667	-2 166 667
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 446 270	0	-3 211 380	-17 657 651
S:a eget kapital, kr	76 333 671	0	-451 667	75 882 003

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 064 299 kr samt ianspråktagande skett med 19 586 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	-14 446 271
Årets resultat, kr	-2 166 667
Reservation till underhållsfond, kr	-1 064 299
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 586
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 657 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 657 651

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 535 547	6 356 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192	43 654
Summa Rörelseintäkter		6 535 738	6 400 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 476 747	-4 482 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 704	-440 884
Personalkostnader	Not 6	-327 456	-300 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 231 066	-2 177 215
Summa Rörelsekostnader		-7 521 973	-7 400 640
Rörelseresultat		-986 235	-1 000 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 286	67 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 260 719	-1 100 526
Summa Finansiella poster		-1 180 433	-1 032 590
Resultat efter finansiella poster		-2 166 667	-2 032 675
Resultat före skatt		-2 166 667	-2 032 675
Årets resultat		-2 166 667	-2 032 675

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	113 486 150	114 688 207
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	5 814 028	567 803
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		119 300 178	115 256 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		119 300 678	115 256 510

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 429	126 935
Aktuell skattefordran		0	952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 224 750	8 025 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	354 756	349 646
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 598 936	8 502 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 196 965	2 129 287
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 196 965	2 129 287
Summa Omsättningstillgångar		6 795 901	10 632 001
Summa Tillgångar		126 096 579	125 888 511



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 721 598	88 006 598
Fond för yttre underhåll	3 818 056	2 773 343
Summa Bundet eget kapital	93 539 654	90 779 941

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 490 984	-12 413 595
Årets resultat	-2 166 667	-2 032 675
Summa Ansamlad förlust	-17 657 651	-14 446 271

Summa Eget kapital

75 882 003 76 333 671

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 941 040	35 986 401
Summa Långfristiga skulder		12 941 040	35 986 401

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 623 006	11 845 649
Leverantörsskulder		1 616 031	552 434
Skatteskulder		3 681	0
Övriga kortfristiga skulder		12 544	10 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 018 274	1 160 131
Summa Kortfristiga skulder		37 273 536	13 568 439

Summa Skulder

50 214 576 49 554 840

Summa Eget kapital och skulder

126 096 579 125 888 511



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-986 235	-1 000 086
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 231 066	2 177 215
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 231 066	2 177 215
Erhållen ränta	80 286	67 936
Erlagd ränta	-1 313 428	-916 934
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	11 689	328 132
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	78 647	-12 150
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	980 449	7 713
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 059 095	-4 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 070 784	323 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 275 234	-567 803
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 275 234	-567 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 715 000	3 485 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-268 004	-1 760 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 446 996	1 724 496
Årets kassaflöde	-3 757 454	1 480 388
Likvida medel vid årets början	10 112 877	8 632 489
Likvida medel vid årets slut	6 355 423	10 112 877



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 180 118	4 918 950
	Årsavgifter lokaler	76 920	73 968
	Hyror bostäder	649 572	756 055
	Hyror lokaler	316 612	293 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 156	311 832
	Övriga primära intäkter	42 142	85 479
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 575 520	6 440 152
	Hyresbortfall	-39 973	-83 251
	<i>Summa</i>	-39 973	-83 251
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 535 547	6 356 901
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	192	43 654
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	192	43 654

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-757 854	-680 271
	Snö och halk-bekämpning	-278 660	-346 809
	Reparationer	-268 658	-263 148
	Planerat underhåll	-19 586	-274 455
	Försäkringsskador	-33 203	0
	El	-207 624	-239 422
	Uppvärmning	-1 169 336	-1 043 107
	Vatten	-361 382	-271 772
	Sophämtning	-335 406	-348 088
	Fastighetsförsäkring	-223 848	-206 426
	Kabel-TV och bredband	-46 280	-46 061
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 050	-236 417
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 166	-435 205
	Övriga driftkostnader	-84 693	-90 855
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 476 747	-4 482 035
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 403	-11 922
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 447	-20 591
	Administrationskostnader	-138 966	-50 814
	Extern revision	-17 792	-13 005
	Medlemsavgifter	-64 325	-65 993
	Föreningsverksamhet	-204 212	-259 863
	Övriga förvaltningskostnader	-5 558	-18 695
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-486 704	-440 884
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-240 844	-220 372
	Revisionsarvode	-4 263	-4 200
	Övriga arvoden	-8 323	-8 200
	Sociala avgifter	-74 026	-67 734
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-327 456	-300 506

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-2 102 163	-2 048 312
Avskrivning på markanläggning	-128 903	-128 903
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 231 066	-2 177 215

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 916 762	100 916 762
Ingående anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 671 738	1 671 738
Årets investeringar	1 029 009	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	136 073 451	135 044 442

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-20 356 235	-18 179 020
Årets avskrivningar	-2 231 066	-2 177 215
Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 587 301	-20 356 235
Utgående redovisat värde	113 486 150	114 688 207

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa	127 686 000	127 686 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	53 500 000	53 500 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	567 803	0
Årets investeringar	6 275 234	567 803
Omklassificering till byggnad	-1 029 009	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5 814 028	567 803

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 158 458

7 983 590

Övriga fordringar

66 292

41 591

Summa Övriga fordringar

4 224 750

8 025 181

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

354 756

349 646

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

354 756

349 646

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

2 196 965

2 129 287

Summa Kassa och bank

2 196 965

2 129 287

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,12%	2025-04-01	4 325 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,84%	2025-12-22	16 100 017	30 000
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-30	7 252 645	0
Stadshypotek AB	1,29%	2025-12-01	6 945 344	71 600
Stadshypotek AB	1,53%	2026-12-01	6 441 040	66 404
Stadshypotek AB	4,54%	2026-09-30	6 500 000	0
			47 564 046	268 004

Långfristig del

12 874 636

Nästa års amortering av långfristig skuld

66 404

Lån som ska konverteras inom ett år

34 623 006

Kortfristig del

34 689 410

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

268 004

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 072 016

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,05%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,12%	2025-04-01	4 325 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,84%	2025-12-22	16 100 017	30 000
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-30	7 252 645	0
Stadshypotek AB	1,29%	2025-12-01	6 945 344	71 600
Stadshypotek AB	1,53%	2026-12-01	6 441 040	66 404
Stadshypotek AB	4,54%	2026-09-30	6 500 000	0
			47 564 046	268 004

Nästa års amortering av långfristig skuld

66 404

Lån som ska konverteras inom ett år

34 623 006

Kortfristig del

34 689 410

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

578 128

583 049

Övriga förutbetalda intäkter

0

0

Upplupna räntekostnader

157 968

210 677

Övriga upplupna kostnader

282 178

366 405

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 018 274****1 160 131**

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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. Risker 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 2024 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Edet i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA TANCREDO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:54:19



LILLAN PRAKT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:05:41



CAROLINA KEKKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:46:17



URBAN ÖRTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:56:43



SUADA DANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:41:52



ROGER HILDEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:13:35



JONTE SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 16:44:10



PETER KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:10:21



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:17:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Edet i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:13:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:17:33



HSB – där möjligheterna bor

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.