

Välkommen till årsredovisningen för Brf EDA 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 kommer 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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gredelby 7:79	2014	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen upplåter 124 bostadsrätter med 1 rum och kök om totalt 3 968 kvm och 2 lokaler med hyresrätt om 209 kvm. utöver det finns 117 kvm outhyrd area. Byggnadernas totalyta är 4 294 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pelle Nordlund	Ordförande
Alexander Englund	Styrelseledamot
Jonas Patrik Qvarnström	Styrelseledamot
Kristofer Bergkvist	Styrelseledamot
Claudio Bustos Armijo	Suppleant
Gustav Johan Mansfeldt	Suppleant

Valberedning

Seth Zaletti



Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av Alexander Englund, Pelle Nordlund och Jonas Qvarnström.

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus AB
Tomas Ericson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Elkontroll - Genomförs årligen
SBA med översyn av brandskyddsinstallationer - Genomförs årligen
Filterbyte fläktaggregaten - Genomförs varje år
Reparation av fasaden på Centralvägen 38
Fläktaggregaten, utbyte rotomotorer 23 st
Byte av motorer i tvättstugornas torkskåp
Målning av hissfronter

Planerade underhåll

- 2026 ● SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
Elkontroll
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med filterbyte
Fläktaggregaten i lägenheterna - Byte av defekta motorer, ca 30 st
Fasadtvätt
Trädgårdsbänkarnas trädetaljer, slipning och lackering
Balkongsdörr samt trädetaljer på balkongen slipas och lackas
Byte av brandvarnare
Metallbeslag i betongstomme målas
Lägenhetsdörrar slipas och målas
- 2027 ● Byte av lägenheternas läsare för varmvatten (IMD)
Fläktaggregaten i lägenheterna - Byte av defekta motorer, ca 30 st
- 2028 ● Måla kantstenar utanför Salong 13
Fläktaggregaten i lägenheterna - Byte av defekta motorer, ca 30 st
- 2029 ● Spola avloppsstammar inkl. lägenheterna
Hisslinor, byte
Entrégaller, målning
OVK, obligatorisk ventilationskontroll med rensning av kanaler
Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättsugorna
- 2030 ● Måla linjemarkering parkeringsplatserna

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5,99% den 1 januari till 3 595 kr/månad. Höjningar gjordes även för Tripple play till 205 kr/månad, El till 1,99 kr/kWh, varmvatten till 118 kr/kbm, parkeringsplats till 750 kr/månad samt tvättstugepass till 35 kr/pass.

Under året har fasaden på Centralvägen 38 (äntligen!) lagats. Kostnaden på 321 757 kr täcktes av försäkringen.

Under året sattes tre lån om. Dessa sattes om till rörlig tremånaders ränta.

Under året amorterades 1 190 000 kr vilket är 170 000 kr högre än planerat då det fanns utrymme till det.

Det ekonomiska målet är att amortera lånen i samma takt som avskrivningarna (exklusive stommen) tillsammans med att kostnaderna för underhållet följer Underhållsplanen. För närvarande är beräknad amorteringstakt 1 020 000 kr/år.

Intäkterna ökade med 832 944 kr. Avgifter och debitering av el och varmvatten ökade med 478 738 kr. Övriga ökade intäkter om 340 646 kr kom från försäkring m.m. för i huvudsak fasadreparationen.

Rörelsekostnaderna ökade med 570 860 kr. Det bestod i huvudsak av reparation av fasaden 321 757 kr samt övriga reparationer 157 253 kr. Det planerade underhållet minskade med -124 937 kr medan taxorna ökade med 107 239 kr där vattnet stod för 51 982 kr och uppvärmningen för 34 893 kr.

Det finansiella nettot (räntorna) minskade med -45 508 kr.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett i föreningens avtal med leverantörer.

I november tillträdde en ny hyresgäst den mindre lokalen på Klyvargatan. Samma verksamhet avses bedrivas i lokalen.

Övriga uppgifter

I det årliga underhållet ingår obligatoriska kontroller för att säkerställa att fastigheten är i bra skick. Det innefattar SBA (strategiskt brandskyddsarbete) och Elkontroll enligt checklista från Elsäkerhetsverket. Alla ventilationsfilter byts ut årligen.

Den inköpta elen i kWh år 2025 har minskat med 30,2% sedan år 2023. Det beror på solcellerna som kördes igång i slutet av år 2023 och på utbytet av alla lysrör till LED hösten 2024. Båda investeringarna ger en positiv effekt på föreningens ekonomi då kostnaderna för el minskar mer än vad investeringarna kostat.

Utbyte av fläktaggregatens rotormotorer sker i en långsammare takt än vad som först uppskattades. Styrelsen räknar med att bytena kommer att ske successivt fram till och med år 2028.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 141 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 901 046	6 415 370	5 529 413	4 793 841
Resultat efter fin. poster	267 926	-39 665	-796 537	-636 278
Soliditet (%)	68	67	67	68
Yttre fond	1 315 113	1 052 113	724 243	-
Taxeringsvärde	76 878 000	76 940 000	76 940 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 594	1 483	1 271	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	88	89	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 954	10 253	10 408	10 045
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 457	9 475	9 618	-
Sparande / kvm totalyta, kr	432	380	207	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	87	99	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	142	125	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	115	142	86	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	357	333	310	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,24	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.

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 (totalt 671 110 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 160 000	-	-	73 160 000
Upplåtelseavgifter	18 020 000	-	-	18 020 000
Fond, yttre underhåll	1 052 113	-	263 000	1 315 113
Balanserat resultat	-5 375 244	-39 665	-263 000	-5 677 909
Årets resultat	-39 665	39 665	259 609	259 609
Eget kapital	86 817 204	0	259 609	87 076 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 414 909
Årets resultat	259 609
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-263 000
Totalt	-5 418 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	208 901
Balanseras i ny räkning	-5 209 399

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 901 046	6 415 370
Övriga rörelseintäkter	3	588 254	240 986
Summa rörelseintäkter		7 489 300	6 656 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 871 912	-3 366 788
Övriga externa kostnader	9	-456 843	-413 609
Personalkostnader	10	-243 161	-270 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 386 937	-1 336 606
Summa rörelsekostnader		-5 958 852	-5 387 992
RÖRELSERESULTAT		1 530 448	1 268 364
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 324	17 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 270 846	-1 325 515
Summa finansiella poster		-1 262 522	-1 308 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 926	-39 665
Skatt		-8 317	0
ÅRETS RESULTAT		259 609	-39 665

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	124 761 711	125 909 283
Summa materiella anläggningstillgångar		124 761 711	125 909 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 761 711	125 909 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		124 530	101 467
Övriga fordringar	13	2 758 901	2 540 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	216 487	205 531
Summa kortfristiga fordringar		3 099 918	2 847 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 099 918	2 847 119
SUMMA TILLGÅNGAR		127 861 629	128 756 402

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 180 000	91 180 000
Fond för yttre underhåll		1 315 113	1 052 113
Summa bundet eget kapital		92 495 113	92 232 113
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 677 909	-5 375 244
Årets resultat		259 609	-39 665
Summa ansamlad förlust		-5 418 300	-5 414 909
SUMMA EGET KAPITAL		87 076 813	86 817 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 664 092	9 824 092
Summa långfristiga skulder		9 664 092	9 824 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 831 672	30 861 672
Leverantörsskulder		97 496	105 484
Skatteskulder		15 426	0
Övriga kortfristiga skulder		13 503	10 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 162 627	1 137 093
Summa kortfristiga skulder		31 120 724	32 115 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 861 629	128 756 402

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 530 448	1 268 364
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 386 937	1 336 606
	2 917 385	2 604 970
Erhållen ränta	8 324	17 485
Erlagd ränta	-1 313 611	-1 282 574
Betald inkomstskatt	-8 317	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 603 781	1 339 882
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 601	265 529
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 383	-287 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 645 563	1 317 594
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-239 365	-462 032
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 365	-462 032
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 190 000	-613 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 190 000	-613 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	216 198	242 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 539 216	2 296 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 755 414	2 539 216

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf EDA 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,50 %
Fönster, dörrar, portar, stamledningar värme, el	2,00 %
Tvättstugeutrustning	8,33 %
Fasad, balkong, tak	2,50 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 - 4,00 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %
Belysning utomhus	10 %
Värmepumpar, Rotormotorer	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. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD och solel.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 349 360	5 047 296
Hysesintäkter lokaler, moms	331 596	354 962
Hysesintäkter p-plats	190 450	184 800
Hysesintäkter p-plats, moms	14 250	8 400
Deb. fastighetsskatt, moms	26 916	26 172
Intäkter kabel-TV	305 040	297 600
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-44 422
Varmvatten	0	-49 495
Varmvatten, moms	233 241	233 321
EI	0	-75 859
EI, moms	388 765	381 787
Elintäkter fasta	49 104	49 302
Intäkter solel, moms	12 324	1 506
Tvättstugeavgifter	24 885	29 925
Gemensamhetslokal	14 000	25 700
Övriga intäkter, moms	922	2 920
Påminnelseavgift	2 220	3 000
Dröjsmålsränta	136	914
Administrativ avgift	2 058	0
Andrahandsuthyrning	167 993	143 133
Öres- och kronutjämnning	5	-1
Summa	7 113 265	6 620 961

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Tvättstugeavgifter	24 885	29 925
Gemensamhetslokal	14 000	25 700
Övriga intäkter, moms	922	2 920
Påminnelseavgift	2 220	3 000
Dröjsmålsränta	136	914
Administrativ avgift	2 058	0
Andrahandsuthyrning	167 993	143 133
Öres- och kronutjämning	5	-1
Övriga intäkter	79 035	395
Försäkringsersättning	297 000	35 000
Summa	588 254	240 986

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	194 180	189 673
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 301	59 459
Städning enligt avtal	116 752	112 268
Städning utöver avtal	5 377	11 421
Besiktningar	17 325	10 600
Hissbesiktning	3 188	0
Brandskydd	16 802	0
Myndighetstillsyn	2 888	0
Snöröjning/sandning	67 725	65 748
Serviceavtal	99 011	92 862
Serviceavtal, hissar	20 612	0
Hissar	0	100 434
Förbrukningsmaterial	8 054	0
Summa	587 216	642 464

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	60 520	179 055
Försäkringsärende	71 500	0
Tvättstuga	0	37 169
Sophantering/återvinning	7 759	0
Dörrar och lås/porttele	115 324	0
VVS	26 449	0
Ventilation	42 454	23 042
Elinstallationer	24 803	0
Hissar	139 032	0
Fasader	321 757	0
Mark/gård/utemiljö	9 112	0
Summa	818 710	239 266

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Underhåll av byggnad	38 556	258 238
VVS	0	75 600
Ventilation	170 345	0
Summa	208 901	333 838

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	390 845	373 837
Uppvärmning	645 888	610 995
Vatten	497 711	445 729
Sophämtning/renhållning	249 606	246 251
Summa	1 784 050	1 676 811

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	128 702	121 675
Kabel-TV	303 554	319 333
Fastighetsskatt	40 780	33 400
Summa	473 036	474 408

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	0
Tele- och datakommunikation	17 822	0
Juridiska åtgärder	72 756	21 867
Inkassokostnader	12 376	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 420	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 636	23 399
Styrelseomkostnader	2 470	0
Fritids och trivselkostnader	2 616	0
Föreningskostnader	14 850	0
Förvaltningsarvode enl avtal	181 179	173 191
Korttidsinventarier	2 040	0
Administration	89 715	134 638
Konsultkostnader	21 490	60 514
Bostadsrätterna Sverige	8 520	0
Summa	456 843	413 609

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 962	147 108
Övriga arvoden	34 028	59 283
Arbetsgivaravgifter	58 171	64 598
Summa	243 161	270 989

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 270 846	1 325 509
Dröjsmålsränta	0	6
Summa	1 270 846	1 325 515

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 614 995	138 152 963
Årets inköp	239 365	462 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 854 360	138 614 995
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 705 712	-11 369 106
Årets avskrivning	-1 386 937	-1 336 606
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 092 649	-12 705 712
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 761 711	125 909 283
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 157 800</i>	<i>18 157 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 524 000	66 754 000
Taxeringsvärde mark	9 354 000	10 186 000
Summa	76 878 000	76 940 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	663	638
Skattefordringar	0	267
Övriga kortfristiga fordringar	2 824	0
Transaktionskonto	1 697 118	1 471 759
Borgo räntekonto	1 058 296	1 067 457
Summa	2 758 901	2 540 121

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 679	15 125
Förutbet städ	30 064	29 188
Förutbet försäkr premier	43 665	41 366
Förutbet kabel-TV	76 376	76 782
Upplupna intäkter	53 703	43 070
Summa	216 487	205 531

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-19	2,34 %	9 473 284	9 533 284
Nordea	2027-01-20	3,54 %	9 824 092	9 984 092
Nordea	2026-01-22	2,37 %	9 177 228	9 397 228
Nordea	2026-01-20	2,36 %	9 601 160	9 806 160
Nordea	2026-05-06	2,62 %	1 420 000	1 965 000
Summa			39 495 764	40 685 764
Varav kortfristig del			29 831 672	30 861 672

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 895 764 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 755	1 680
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	16 700	0
Uppl kostn el	59 428	51 777
Uppl kostnad Värme	91 917	81 324
Uppl kostn räntor	192 595	235 360
Uppl kostnad Sophämtning	267	370
Förutbet hyror/avgifter	550 303	533 234
Övriga uppl kostn och förutb int	249 662	233 348
Summa	1 162 627	1 137 093

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 426 000	44 426 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	44 426 000	44 426 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2026 höjdes avgiften med 2,7% till 3 695 kr/månad och två lån sattes om till rörlig tremånaders ränta. Styrelsen kommer presentera nya stadgar för omröstning till stämman 2026. De nya stadgarna kommer i sin helhet ha bättre och tydligare skrivningar. De kommer också att vara tydligare i medlemmarnas skyldigheter och därmed också vilket ansvar föreningen har. Den enda egentliga förändringen blir att avsättning till fond för yttre underhåll tas bort. Fonden behövs inte längre då föreningen använder sig av avskrivningar enligt regelverket för K3, d.v.s. alla reparationer som håller över flera år delas upp på de år reparationen beräknas hålla (avskrivning).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Knivsta

Alexander Englund
Styrelseledamot

Jonas Patrik Qvarnström
Styrelseledamot

Kristofer Bergkvist
Styrelseledamot

Pelle Nordlund
Ordförande

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

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 15:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 10:11

DOCUMENT ID:

SJIII2vibe

ENVELOPE ID:

S1RBehwo-g-SJIII2vibe

DOCUMENT NAME:

Brf EDA 1, 769626-1028 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

b0a956ff35d1034c9f3801fc49164706b5811ed5a226b8
547cd18db2494cec2f38143723356367c7c7528f7344dd
685fd2a85feaaced880afa9800148d253c4f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Patrik Qvarnström qvarne@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:32 30.03.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.68
2. ALEXANDER JAN-MIRKO ENGLUND alexander.englund@akademiska.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:38 30.03.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.20
3. PELLE NORDLUND danmarkspipson@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 12:19 30.03.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.151
4. KRISTOFER BERGKVIST kristofer.bergkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:30 02.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.16.69
5. LARS LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:41 02.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.130.33

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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.

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. 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.

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 2025 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 *Revisorers 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 15:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 10:11

DOCUMENT ID:

H1y8xnwo-e

ENVELOPE ID:

ByABg2Dj-x-H1y8xnwo-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

e621572533f9f72f45afec1597251a70a27493ab4b2c4ae

583df003426cc47af5ff10a61e8ec04b354c84de8d110dd

8a7bd327a1a52ef372c41db476492265f9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	Signed	02.04.2026 15:42	eID	Swedish BankID
N ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	02.04.2026 15:42	Low	IP: 37.199.130.33

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

Attachments

No attachments 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

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