

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Eda 2**  
769630-4471

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Eda 2 registrerades 2015-08-19. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till medlemmarna.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Fastigheter

I september 2017 förvärvade föreningen bolaget Junior Living i Upplands Väsby AB. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Vilunda 6:76.

Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11,8 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2023 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Byggnaderna uppfördes med start under våren 2018 och avslutades i december 2018. Byggnaderna består av tre sammanbundna huskroppar innehållande 92 st bostadslägenheter och 3 lokaler. Alla bostadslägenheter har samma storlek om 33 kvm boarea och samtliga lägenheter har balkong och dessutom har sju lägenheter uteplats.

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	92	3 036
Lokaler	3	472
<b>Totalt</b>	<b>95</b>	<b>3 508</b>

### Förvaltning

\*Lägenhetsfördelning  
92 st 1 rum och kök

### Fastighetsadresser

Drabantgatan 7, 11

## Föreningsavtal

### Företag

Renew Service  
Renew Service  
E-ON  
Stockholm Exergi  
Tele 2 Sverige AB  
Renew Service AB  
PreZero, LL (via Upplands Väsby Kommun)  
IF Skadeförsäkring  
Upplands Väsby Kommun

### Kategori

Ekonomisk Förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Elnät, elhandel  
Fjärrvärme  
Kabel-TV och bredband  
Portstädning  
Renhållning  
Försäkring  
Vatten och avlopp

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

### För- och efternamn

Pavel Golovach  
Therese Nordling  
Britt-Mari Ståhl  
Jenny Nordgren

### Uppdrag

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

### Mandattid

Till årsstämma 2025  
Till årsstämma 2025  
Till årsstämma 2025  
Till årsstämma 2025

Johanna Geijer  
Filip Dufva

Suppleant  
Suppleant

Till årsstämma 2025  
Till årsstämma 2025

### Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen, två ledmöter i förening.

### Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st, antal medlemmar vid årets slut var 116 st.

### Revisorer

Henrik Lundin, Lundin Revisionsbyrå samt Lundin Revisionsbyrå som revisorssuppleant.

### Valberedning

Johanna Geijer tillsammans med Filip Dufva utgör valberedningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2024.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

### Överlåtelse

Av föreningens 92 bostadslägenheter har under året 12 st överlåtelse av bostadsrätt skett.

### Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2024.

### Verksamheten

Utöver det ordinarie styrelsearbetet har föreningen gjort ett flertal saker som kan anses befogat att kommentera.

Styrelsen har omförhandlat föreningens samtliga avtal med lokalhyresgästerna varav avtalet med fastighetsbyrån har förlängts med 3 år, frisörsalongen och matbutiken 5 år. Vad gäller matbutiken har styrelsen justerat sophämtningarna (ökat soptömningsfrekvenserna) för att bättre tillmötesgå aktuella och kommande behov både hos boende och hos lokalhyresgästerna. I samband med det har matbutiken som orsakat höga volymer avfall gått med på att stå för en stor del av kostnaden förknippad med ökad soptömningsfrekvens. Dessutom har styrelsen sett möjligheten i att sätta ett av cykelrummen i port 7 (som tidigare var tomt pga. låg användning) till bättre användning och hyrt ut det till lokalhyresgästen - matbutiken som torrförråd (5år). Detta tillsammans med påslaget för ökad frekvens av sophämtningar har gjort att föreningen kommer att tjäna 56 400 SEK mer om året än tidigare.

Gårdsarbeten har pågått hela sommaren innehållande skötsel av befintliga planteringar och gräsmatta (bevattning, ogräsbekämpning mm.). På innegårdens samtliga gångar/stigar har marksten anlagts i stället för stenmjöl vilket har gjort att innergården har fått ett bättre utseende samt blivit enklare att hålla i gott skick i många år framöver.

Styrelsen har jobbat aktivt med Upplands Väsby kommun kring färdigställandet av marken utanför byggnadens östra fasad och permanenta planteringar i form av stora planteringslådor kommer att monteras under årets gång för att skapa en avskärmande effekt mot gångstråken.

Styrelsen har även jobbat aktivt med byggherren Junior Living (nuv. New Living) med att färdigställa kvartersmarken (anslutningsmarken mellan gångytan och föreningsbyggnaden). Byggherren har färdigställt marken och anlagt marksten samt monterat cykelställ på egen bekostnad.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att omöjliggöra framtida inbrottsförsök i källarförrådet som tidigare var ett problem, sedan dess har inga inbrottsförsök skett.



## Ombyggnad och Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen enligt upprättad underhållsplan. Tills underhållsplan upprättas görs avsättning enligt ekonomisk plan.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

xÅr	Åtgärd
2024	Anläggning av marksten istället för stensmjöl på alla gångar/stigar på innergården.
2024	Stamspolning har utförts i byggnaden.

## Tidigare genomfört underhåll

Tidigare genomfört, större underhållsåtgärder och investeringar:

År	Åtgärd
2023	Anläggning av marksten istället för stensmjöl i trappan mot gatuplan.
2023	Anläggning av jord på gården istället för grus
2022	Slipning och behandling av golv i soprummet
2022	Anläggning av ny gräsmatta
2021	Slipning och behandling av entrégolv

## Framtida utveckling

### Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -686 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2 % fr.o.m 2025-01-01.

## Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2025	OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll)

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktjusteringar.

### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Underhållsfonden är alltså inte något konto med sparade pengar.

Avsättning sker årligen och baseras på bostadsrättsföreningens årliga snittkostnad för underhåll. När ett faktiskt underhåll sker tas kostnaden från fonden.

### Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

### Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter yta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

### Amortering (Bostadsyta)

Den årliga amorteringen av fastighetslånen fördelat per kvm bostadsyta.

### Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

### Årsavgift kr/kvm

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt.

### Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Sparande (Totalyta)

Beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 149	4 805	4 571	4 323	4 339
Årets resultat	-155	8	-219	-122	211
Fond för yttre underhåll	528	460	465	306	152
Fastighetslån kr/kvm	14 105	14 452	14 713	15 033	15 354
Räntekostnad kr/kvm	357	275	188	209	221
Amortering kr/kvm	347	260	320	320	240
Räntekänslighet %	8	9	10	16	17
Soliditet %	74	73	73	73	72
Årsavgift bostäder, kr/kvm	1 131	1 037	935	916	898
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 131	1 037	935	916	898
Årsavgift procentuell andel av intäkter	65	63	63	64	62
Sparande kr/kvm	434	432	383	366	509
Energikostnad kr/kvm	322	313	378	300	242

### Upplysning vid förlust rörelseresultat

Årets resultat visar ett minus om 155 tkr. Den störst påverkande faktorn på årets resultat är avskrivningar. Föreningen har för övrigt en stabil ekonomi med goda framtida utsikter med utrymme för underhåll av fastigheterna.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	92 000 000	29 875 000	459 964	-367 165	8 364
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			68 375	-60 011	-8 364
Årets resultat	-	-			-154 997
	<b>92 000 000</b>	<b>29 875 000</b>	<b>528 339</b>	<b>-427 176</b>	<b>-154 997</b>

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-427 176
Årets resultat	-154 997
	<b>-582 173</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-582 173
lanspråkstagande av underhållsfonden	273 385
Reservering till underhållsfonden	-50 000
Balanserat resultat efter disposition	<b>-358 788</b>

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	528 339
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-223 385
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<b>304 954</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 148 691	4 804 519
Övriga rörelseintäkter		137 149	205 936
		<u>5 285 840</u>	<u>5 010 455</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 104 531	-1 952 179
Övriga externa kostnader	4	-406 999	-418 336
Planerat underhåll	5	-273 385	-102 625
Fastighetsskatt		-100 232	-134 208
Styrelsearvoden		-145 304	-159 848
Avskrivningar	6	-1 405 269	-1 405 268
		<u>850 120</u>	<u>837 991</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	83 686	6 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 088 803	-835 808
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-154 997</u>	<u>8 364</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-154 997</u>	<u>8 364</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	130 221 080	131 626 349
Mark	9	31 682 310	31 682 310
		<u>161 903 390</u>	<u>163 308 659</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>161 903 390</u>	<u>163 308 659</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		176 924	164 125
Övriga fordringar	10	1 260	2 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	246 192	281 607
		<u>424 376</u>	<u>448 147</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	3 522 362	3 601 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 946 738</u>	<u>4 049 933</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>165 850 128</u>	<u>167 358 592</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		92 000 000	92 000 000
Reservfond		29 875 000	29 875 000
Fond för yttre underhåll		528 339	459 964
		122 403 339	122 334 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-427 176	-367 165
Årets resultat		-154 997	8 364
		-582 173	-358 801
<b>Summa eget kapital</b>		121 821 166	121 976 163
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 560 000	35 317 437
		8 560 000	35 317 437
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	34 263 377	8 560 000
Förskott från kunder		-	3 566
Leverantörsskulder		145 497	290 519
Skatteskulder		34 408	77 848
Övriga kortfristiga skulder	14	400 068	449 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	625 612	683 976
		35 468 962	10 064 992
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		165 850 128	167 358 592

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-154 997	8 364
Återföring av avskrivningar		1 405 269	1 405 268
		<u>1 250 272</u>	<u>1 413 632</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 250 272</b>	<b>1 413 632</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		23 771	-108 493
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-299 407	141 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>974 636</b>	<b>1 446 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 054 060	-790 563
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 054 060</b>	<b>-790 563</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-79 424</b>	<b>656 353</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 601 786</b>	<b>2 945 433</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 522 362</b>	<b>3 601 786</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) kompletterande m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

**Anläggningstillgångar**  
Byggnader

**Avskrivningsplan**  
Komponentavskrivning

**Slutår**  
2033-2218

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t o m år 2033 dock betalas fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokförda värde och skattemässigt värde. Dessa faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.



### Övriga bokslutskommentarer

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	114 600	123 750
Sociala avgifter	30 704	36 098
	<b>145 304</b>	<b>159 848</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 433 415	3 148 132
IMD Vatten	122 227	112 498
IMD EI	306 879	293 350
Hysesintäkter lokaler	896 535	865 389
Hysesintäkter garage	384 000	384 000
Övriga intäkter	5 635	1 150
	<b>5 148 691</b>	<b>4 804 519</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	61 241	54 670
Portstädning	134 488	194 064
Serviceavtal Hiss	9 050	6 838
Serviceavtal Garage	2 305	2 376
Serviceavtal Energi	42 096	29 636
Serviceavtal Övrigt	14 971	5 195
Entrémattor	22 581	13 861
Skyltar, nycklar och lås	14 940	3 668
Fastighetsreparation Bostad	36 337	31 228
Fastighetsreparation Gemensamma utrymmen	32 571	23 370
Fastighetsreparation Installationer	94 634	42 973
Fastighetsreparation Huskopp och Mark	40 961	12 201
Fastighetsreparation Övrigt	3 540	2 904
Fastighetsel	437 169	429 809
Fastighetsuppvärmning	521 931	484 463
Vatten och avlopp	170 696	184 719
Fastighetsavfall	170 892	128 879
Fastighetsförsäkring	95 721	89 217
Kabel TV och bredband	198 407	212 108
	<b>2 104 531</b>	<b>1 952 179</b>

### Not 4 Externa Kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionskostnad	45 486	36 075
Ekonomisk Förvaltning	245 528	249 301
Teknisk Förvaltning	48 379	56 680
Konsultkostnad	9 706	-
Advokatkostnader	17 797	32 622
Bankkostnader	5 395	7 735
Övriga externa kostnader	34 708	35 923
	<b>406 999</b>	<b>418 336</b>

### Not 5 Planerat Underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Utfört underhåll Gemensamma utrymmen	-	51 000
Utfört underhåll Installationer	100 161	563
Utfört underhåll Huskropp och Mark	173 225	51 062
	<u>273 385</u>	<u>102 625</u>

### Not 6 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	1 405 269	1 405 268
	<u>1 405 269</u>	<u>1 405 268</u>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter skattekonto	556	6 181
Ränteintäkter SBAB	83 130	-
<b>Summa</b>	<u>83 686</u>	<u>6 181</u>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 084 505	833 712
Övriga räntekostnader	4 298	2 096
<b>Summa</b>	<u>1 088 803</u>	<u>835 808</u>

### Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	138 652 690	138 652 690
	<u>138 652 690</u>	<u>138 652 690</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 026 346	-5 621 078
-Årets avskrivning	-1 405 264	-1 405 268
	<u>-8 431 610</u>	<u>-7 026 346</u>

MARK	31 682 310	31 682 310
------	------------	------------

<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>161 903 390</u>	<u>163 308 654</u>
---	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	73 800 000	73 800 000
Mark	15 548 000	15 548 000
	<u>89 348 000</u>	<u>89 348 000</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 260	2 415
	<u>1 260</u>	<u>2 415</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV och Bredband	47 350	53 305
IMD el och vatten	96 601	132 581
Fastighetsförsäkring	102 241	95 721
	<u>246 192</u>	<u>281 607</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB Sparkonto med inlåningsränta	2 867 065	1 533 935
Swedbank transaktionskonto	655 297	2 067 851
	<u>3 522 362</u>	<u>3 601 786</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Konv. datum</i>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Nordea	3978 89 45538		2026-12-18	8 560 000	8 560 000
Swedbank	295.322.185-6	0,92	2025-12-22	8 540 512	8 844 572
SBAB	32855784	3,59	2025-11-17	8 594 553	8 844 553
SBAB	32855792	3,59	2025-11-17	8 594 572	8 844 572
SBAB	32855806	3,55	2025-11-17	8 533 740	8 783 740
				<u>42 823 377</u>	<u>43 877 437</u>

Nästa års beräknade amortering -1 054 060

Nästa års låneomsättning -33 209 317

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 560 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 37 553 077

### *Fastighetsinteckningar*

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	72 560 000	72 560 000
Varav obelånade	-	-
	<u>72 560 000</u>	<u>72 560 000</u>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lokaldepositioner	116 264	116 264
Momsskuld	223 031	242 091
Förvaltningskostnader	60 773	90 728
	<u>400 068</u>	<u>449 083</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	469 492	444 035
Upplupen El	48 920	54 687
Upplupen Uppvärmning	67 828	75 887
Upplupen Avfallshantering	-	2 059
Upplupen Revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen Ränta	9 372	77 308
	<u>625 612</u>	<u>683 976</u>

## Underskrifter

Påskrift av år 2024 årsredovisning sker digitalt av samtliga parter.

.....  
Pavel Golovach  
Styrelseordförande

.....  
Therese Nordling  
Ledamot

.....  
Britt-Mari Ståhl  
Ledamot

.....  
Jenny Nordgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-.....

.....  
Henrik Lundin  
Lundin Revisionsbyrå AB

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2025



ÅR 2024 Brf Eda 2.pdf

(6433089 byte)

SHA-512: 85a431913d8d43bc1b6c8c069b0002ed7f6cc  
01afe85aa19d57d5c43d4073841bdc5cbcf530ae30be07  
36d7bb6e48afc5e8c3d92e96ad0f6daa2bd2ede0e4900

## Underskrifter

2025-03-03 23:52:51 (CET)



Pavel Igorevich Golovach

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-04 13:08:10 (CET)



Britt-Mari Ståhl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-11 11:02:50 (CET)



Jenny Nordgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-11 19:11:15 (CET)



Thérèse Nordling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-11 21:50:12 (CET)



Ulf Henrik Lundin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



## Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4fe7270ffb447d1b1284cf0524eec28a5cbd2521eacc03695399eddc33dd6d8bb42514ecfda7857321013a230f72577760192e1650d94a9720837a7bddd0df



## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.