



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, som är föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port registrerades av Bolagsverket 2004-01-28.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 2005-06-10 och registrerades 2005-06-21.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-24.

Sammansättningen av föreningens nuvarande styrelse registrerades hos Bolagsverket 2024-11-15.

Föreningen innehar fastigheten Slupen 6 i Sollentuna kommun med full äganderätt.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter 20 års slitage av föreningens tre hissar är dessa i behov av renovering. Renoveringen har påbörjats i december 2025 och beräknas vara slutförd i februari 2026.

Ekonomisk översikt

Intäkter

Intäkterna för 2025 uppgick till totalt 3 021 tkr, vilket motsvarar 706 kr/m² bostadsyta. Av dessa utgjordes 92% av årsavgifter (2 765 tkr) och 7% av p-platshyror (215 tkr).

Kostnader och avskrivningar

Föreningens totala driftskostnader uppgick till 1 591 tkr, varav fjärrvärme (577 tkr), fastighetsskötsel (211 tkr), vatten (170 tkr), städning (112 tkr) och el-avgifter (111 tkr) svarade för de största posterna. Den sammanlagda energikostnaden (d.v.s. uppvärmning, el och varmvatten) uppgick till 858 tkr, vilket motsvarar 54% av den totala driftskostnaden. Jämfört med 2024 ökade driftskostnaderna med 14,5%.

Årlig avskrivning på fastigheten har gjorts med 431 tkr.

Fastighetslån

Efter amortering av lånen med 445 tkr uppgick den totala låneskulden vid årets slut till 28 661 tkr, vilket motsvarar en skuldsättning på 7 323 kr/m² bostadsyta. Belåningsgraden (=låneskuld/taxeringsvärde) var 29%, och den genomsnittliga låneräntan var 1,71%. Skuldkvoten (=fastighetslån/årsintäkter) var 9,7.

Den totala räntekostnaden uppgick till 532 tkr (motsvarande kostnad för 2024 var 727 tkr). Kontinuerliga amorteringar under föreningens 20-åriga tillvaro har gjort att den ursprungliga låneskulden (41 307 tkr) har minskats med 30% vid utgången av 2025.

Utöver dessa amorteringar har årliga avsättningar till underhållsfonden gjorts.

Resultat

Helårsresultatet före avskrivningar blev 700 tkr. Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 708 tkr.

Efter stadgeenlig avsättning med 298 200 tkr till underhållsfonden föreslår styrelsen att 2025 års resultat, tillsammans med det balanserade resultatet från 2024, balanseras i ny räkning.

Styrelsen

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-05:

Anne Nordgren	ordförande	vald till årsmötet 2026
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör	vald till årsmötet 2027
Tage Nordin	kassör	vald till årsmötet 2026
Martin Kreuger	ledamot	vald till årsmötet 2027
Åsa Hanna	suppleant	vald till årsmötet 2026

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2025-05-05.

Arvoden till styrelsemedlemmar och förtroendevalda revisorer har utgått med totalt 52 890 kr (föregående år 55 390 kr) exkl. sociala avgifter.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Bengt Sjöblom	förtroenderevisor
Johan Lindström	suppleant för förtroenderevisor

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 utgörs av Andreas Näsman (sammankallande), Annika Wahlberg och Emmie Åsbrandt.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Slupen 6 med adresser Hagvägen 2 A-C, Sollentuna.

På fastigheten finns tre flerbostadshus med 3, 4 resp. 6 våningsplan. Byggnaderna, som uppfördes 2005 av Skanska, innehåller 44 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 914 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	18	18	7	1	44
S:a yta	1 038	1 845	894	137	3 914

Till fastigheten hör ett antal förrådsbyggnader samt 44 parkeringsplatser med motorvärmarruttag, av vilka 8 platser även har uttag för laddning av el-bilar/el-hybrider.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. Fastighetsförsäkringen innehåller även en för samtliga lägenheter gemensam bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att bostadsrätts-innehavarna inte längre behöver komplettera sina privata hemförsäkringar med individuella bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 99 400 000 kr (föregående år 103 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	77 000	0	77 000
Mark	22 400	0	22 400
Summor	99 400	0	99 400

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2025 har följande åtgärder vidtagits:

- påbörjad renovering av husens hissar
- filterbyten i alla friskluftsintag hos samtliga lägenheter
- beskärning av träd och buskar
- nedtagning av 3 träd
- rensning av ogräs i rabatterna
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytter
- fönsterputsning i trapphusen
- reparation av p-platsernas skyddsbrädor

Kommande planerat underhåll

Föreningen har en löpande underhållsplan som godkänns av styrelsen varje år.

Under 2026 planeras följande underhållsåtgärder:

- fortsatt renovering av husens tre hissar
- filterbyten i samtliga friskluftsintag i alla lägenheter
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytter.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av FT Drift AB.

Fastighetsstädning och snöröjning har ombesörjts av Friday Riv Städ och Bygg AB.

Därutöver har föreningens medlemmar bidragit till tomtskötseln genom dels gemensamma städdagar under vår och höst, dels genom hjälp med bevattning. För ansning av gräsytor svarar föreningens robot-gräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 445 304 kr (föregående år 850 000 kr).

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 28 661 414 kr (föregående år 29 106 718 kr).

Uttagna och ställda panter uppgår till 41 307 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

Föreningen är momsregistrerad med anledning av försäljning av el för elbilar.

Föreningens hemsida är www.edsbackaport.bostadsraterna.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 överlåtelser ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65	64
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	65

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 021 114	2 982 260	2 844 413	2 612 603
Resultat efter finansiella poster	265 565	239 624	431 317	318 077
Balansomslutning	116 795 612	116 777 238	117 265 344	117 361 375
Kassa och bank	708 079	693 460	721 728	392 823
Soliditet (%)	75	74	74	74
Skuldkvot	9,5	9,7	10,4	11,6
Skuldsättning kr/m ² (BR)	7 323	7 437	7 654	7 769
Skuldsättning kr/m ² (tot)	7 323	7 437	7 654	7 769
Belåningsgrad (%)	29	28	29	30
Räntekänslighet (%)	10,4	10,5	11,4	11,5
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12	706	706	673	673
Årsavgifternas andel av tot intäkter (%)	91	92	92	92
Energikostnad kr/m ² (tot)	219	202	178	169
Sparande kr/ m ² (tot)	179	177	229	191

- Årsavgiften har sänkts med 4 % fr o m 2022-01-01
- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under år 2022, varför den reella avgiften under detta år var 617 kr/m²/år.
- Årsavgiften har höjts med 5 % fr o m 2024-01-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	2 959 209	1 554 315	239 624	87 042 648
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		309 000	-309 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-22 539	22 539		
Balanseras i ny räkning			239 624	-239 624	
Årets resultat				265 565	265 565
Belopp vid årets utgång	82 289 500	3 245 670	1 507 478	265 565	87 308 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 507 478
Årets resultat	265 565
Summa	1 773 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadseenlig reservering fond yttre underhåll (0,3% tax)	298 200
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 474 843
Summa	1 773 043

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 021 114	2 982 260
Övriga rörelseintäkter		<u>2 940</u>	<u>5 608</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 024 054	2 987 868
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 590 997	- 1 389 578
Underhållskostnader	3	0	- 22 539
Övriga externa kostnader	4	- 137 276	- 110 750
Personalkostnader	5	- 63 443	- 66 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 434 737</u>	<u>- 431 336</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 226 453	- 2 020 931
<i>Rörelseresultat</i>		797 601	966 937
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 532 143</u>	<u>- 727 558</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 532 036	- 727 313
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		265 565	239 624
<i>Årets resultat</i>		265 565	239 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 14	115 523 649	115 999 351
Pågående nyanläggningar	7	420 000	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>74 978</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		116 018 627	115 999 351
Summa anläggningstillgångar		116 018 627	115 999 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 116	11 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>52 790</u>	<u>72 868</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		68 906	84 427
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>708 079</u>	<u>693 460</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		708 079	693 460
Summa omsättningstillgångar		776 985	777 887
SUMMA TILLGÅNGAR		116 795 612	116 777 238

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>3 245 670</u>	<u>2 959 209</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		85 535 170	85 248 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 507 478	1 554 315
Årets resultat		<u>265 565</u>	<u>239 624</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 773 043	1 793 939
SUMMA EGET KAPITAL		87 308 213	87 042 648
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	<u>15 993 158</u>	<u>20 928 024</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		15 993 158	20 928 024
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	12 668 256	8 178 694
Leverantörsskulder		301 711	37 273
Skatteskulder	12	5 357	6 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>518 917</u>	<u>583 753</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 494 241	8 806 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 795 612	116 777 238

Kassaflödesanalys

	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	797 601	966 937
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>434 737</u>	<u>431 336</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 232 338	1 398 273
Erhållen ränta och utdelning	107	245
Erlagd ränta	- 532 143	- 727 558
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	700 302	670 960
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	15 521	28 502
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>198 113</u>	<u>122 270</u>
Förändring av rörelsekapitalet	213 634	150 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 936	821 732
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 454 013</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 454 013	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	459 923	821 732
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>- 445 304</u>	<u>- 850 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 445 304	- 850 000
Årets kassaflöde	14 619	- 28 268
Likvida medel vid årets början	<u>693 460</u>	<u>721 728</u>
Likvida medel vid årets slut	708 079	693 460
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, vilket för närvarande motsvarar 298 200 kr. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Laddboxar	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	2 764 698	2 764 686
Energiintäkter	41 020	24 108
Hysesintäkter parkeringsplatser	215 396	193 466
Summa	3 021 114	2 982 260

I årsavgiften ingår kostnaderna för värme och vatten.

Not 2 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård	210 900	92 996
Hisstillsyn	91 759	69 557
Snöröjning	37 594	92 594
Elavgifter	111 464	84 129
Fjärrvärme	577 381	540 304
Vatten	169 888	167 679
Städning	112 210	99 910
Renhållning	58 203	55 976
Löpande reparationer fastigheten	65 044	11 600
Reparationer hiss	9 132	0
Övriga fastighetskostnader	1 572	7 457
Fastighetsavgift	75 856	71 720
Fastighetsförsäkring	59 650	85 312
Bredband	10 344	10 344
Summa	1 590 997	1 389 578

Not 3 Underhållskostnader	2025	2024
Stängselreparation (2024)	0	9 414
OVK-besiktning (2024)	0	13 125
Summa	0	22 539

Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	76 127	73 083
Revision extern	25 826	24 599
Övriga förvaltningskostnader	30 842	9 517
Bankavgifter	4 481	3 551
Summa	137 276	110 750

Not 5 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för styrelse	50 900	53 400
förtroendevalda revisorer	<u>1 990</u>	<u>1 990</u>
Summa löner och andra ersättningar	52 890	55 390
Sociala kostnader	10 553	11 338
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 443	66 728
--	---------------	---------------

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 610 983	123 610 983
Omklassificering till inventarier	- 114 483	0
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 496 500	123 610 983
Ingående avskrivningar	- 7 611 632	- 7 180 296
Omklassificering till inventarier	58 669	0
Årets avskrivningar	<u>- 419 888</u>	<u>- 431 336</u>
Utgående avskrivningar	- 7 972 851	- 7 611 632

Redovisat värde	115 523 649	115 999 351
------------------------	--------------------	--------------------

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	77 000 000	76 000 000
Mark	<u>22 400 000</u>	<u>27 000 000</u>
Summa	99 400 000	103 000 000

Not 7 Pågående nyanläggningar	2025	2024
Hissprojekt	420 000	0
Summa	420 000	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering från byggnad	114 483	0
Inköp	34 013	0
Utgående anskaffningsvärden	148 496	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificering från byggnad	- 58 669	0
Årets avskrivningar	- 14 849	0
Utgående avskrivningar	- 73 518	0
Redovisat värde	74 978	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Bredband per mars	2 586	2 586
Anticimex skadeförsäkring per dec	0	35 637
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 180	5 760
Förutbetalad amortering Nordea	12 500	0
Upplupen intäkt elbilsladdning	14 326	5 631
Anticimex trygghetsförsäkring per mar	0	5 305
Fastighetsförsäkring per apr	18 198	17 949
Summa	52 790	72 868

Not 10 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	708 079	693 460
Summa	708 079	693 460

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet till	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,54	2027-09-30	3 år	95 304	8 459 768
Nordea Hypotek	1,03	2026-09-16	5 år	200 000	6 764 086
Nordea Hypotek	2,61	2026-09-16	2 år	50 000	5 708 866
Stadshypotek	2,77	2028-09-30	3 år	100 000	7 728 694
Summa				445 304	28 661 414
					29 106 718

varav långfristig del 15 993 158 20 928 024

varav kortfristig del 12 668 256 8 178 694

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	29%	28%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 323	7 437

Not 12 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2023	0	69 916
Beslutad fastighetsavgift 2024	0	71 720
Beräknad fastighetsavgift 2025	75 856	0
Inbetald preliminärskatt	- 70 499	- 134 790
Summa	5 357	6 846

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad el	13 348	11 006
Upplupen kostnad fjärrvärme	81 002	79 358
Upplupen kostnad vatten	13 597	15 577
Upplupen kostnad renhållning	5 396	5 380
Upplupen kostnad städning	7 433	53 989
Beräknad upplupen räntekostnad	85 074	110 599
Förutbetalda avgifter och hyror	288 067	283 844
Beräknad upplupen kostnad revision	25 000	24 000
Summa	518 917	583 753

Not 14 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000
Summa ställda säkerheter	41 307 000	41 307 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-10

Sollentuna, datum enligt digital signering

Anne Nordgren, ordförande
Jan-Olof Kellerth
Tage Nordin
Martin Kreuger

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur nedan

Mikael Jennel, auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Bengt Sjöblom, förtroendevald föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Edsbacka Port

Org.nr 769610-4087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av digitala signaturer

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Bengt Sjöblom
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 08:43

SENT BY OWNER:

Lisa Burman · 16.03.2026 07:33

DOCUMENT ID:

SJ7N4mS9Zx

ENVELOPE ID:

r1fE47S9-g-SJ7N4mS9Zx

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB Edsbacka Port 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

76261f5daa48d1e1907de2652840e1da36ad5dde05d82
c5db12c93424c5f0f5337b273e2bc9f18801bef86d7b1d4
d7ff7194352b9f64ebb69794b5cac51af79c

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
TAGE OSKAR NORDIN tage.nordin@itmakt.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 08:50 16.03.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/27) IP: 31.208.161.40
BENGT ARNE SJÖBLOM sjoblom.bengt@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:03 16.03.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/06) IP: 95.199.249.206
Jan-Olof Kellerth janolofkellerth@icloud.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:18 16.03.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/04/17) IP: 31.208.185.179
Martin Kreuger martin@kreuger.net	 Signed Authenticated	16.03.2026 14:24 16.03.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/23) IP: 2.65.174.252
ANNE NORDGREN anne.nordgren44@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 23:13 16.03.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/19) IP: 104.28.31.63
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillysto ckholm.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 08:43 19.03.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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