Bostadsrättsföreningen Eds Ängar

Org.nr: 769634-6514

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

ByzN2OU4yfl-B14nOIE1Me

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eds Ängar, organisationsnummer 769634-6514, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen, Upplands-Väsby Edsby GA:6.

Föreningens säte är i Upplands Väsby kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.
Ekonomisk plan registrerades år 2018.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Carina Jonsson
Ledamot	Najla Baba
Ledamot	Margit Vikström
Ledamot	Sherzod Yarmukhamedov
Suppleant	Vili Yrjänä

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Sverker Carlsson
	Rävisor AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Anders Aalbu, Amanda Carlshamre (jan-juni 2025), Humberto Guy (juni 2025- nu).

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.
På stämman deltog 24 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: EDSBY 1:76

Brf Eds Ängar bildades 2018 och består av 55 bostäder, 17 radhus, 28 kedjehus och 10 villor. De första inflyttningarna skedde under sista kvartalet 2018 och därefter löpande under 2019. Föreningen har inga gemensamma lokaler men vi har en gemensam yta med lekplats och grönytor mellan Timotejgatan och Rödklövergatan.

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
Tilläggsförsäkringar betalas och tecknas av respektive boende.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²): **7 266**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	45
6 rok	10
Summa	**55**

Totalt antal bostadslägenheter: **55**

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad september 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättringsarbete gräsmatta allmänna ytan	2022	Efter rekommendation tog styrelsen beslut om att göra en förbättringsinsats på föreningens gräsmatta under hösten 2022. Åtgärden genomfördes av en auktoriserad leverantör.
Nytt avtal avseende yttre underhåll	2022	En ny leverantör för snöröjning, gräsklippning och allmänt underhåll har genomförts. Avtal är upprättat för hela år 2023.
Förbättringsarbete gräsmatta allmänna ytan	2023	Föreningens gräsmatta på den allmänna ytan behövde en större underhållning, vilket genomfördes under 2023 av extren leverantör.

ByzN2OU4yfl-B14nOlE1Me

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har köpt och installerat en hjärtstartare på fasaden vid Timotejgatan 1.

Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Föreningen har genomfört 5-årsbesiktning, statusbesiktning och en särskild besiktning av entrétaken. Besqab har åtgärdat delar av anmärkningarna från 5-årsbesiktningen, medan resterande åtgärder försenats på grund av materialbrist och beräknas färdigställas under 2026.

En avgiftshöjning genomfördes i juli 2025.

Under året skedde förändringar i styrelsen: två ledamöter och två suppleanter lämnade sina uppdrag, en ledamot övergick till rollen som suppleant och två nya ledamöter valdes in.

Övriga händelser
Efter årsstämman 2025 tillträdde en delvis ny styrelse, då flera långvariga ledamöter avgick. Under året har styrelsen arbetat med att sätta sig in i uppdraget och har påbörjat en översyn och strukturering av den befintliga dokumentationen för att underlätta framtida överlämningar och introduktion av nya styrelsemedlemmar. Arbetet fortgår och utvecklas successivt.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att driva igenom kvarstående garantiåtgärder gentemot Besqab. Vissa åtgärder återstår och kommer att fortsätta under 2026, vilket beror på leveransproblem hos Besqabs leverantör.

Under året har styrelsen samverkat med Väsby Hem i frågor som rör den gemensamhetsanläggning som delas mellan parterna, och man har gemensamt tagit fram lösningar avseende infarterna till både Väsby Hems parkering och föreningens gemensamhetsanläggning.

Arbetet med att förbereda föreningen inför den nya lagen om fastighetsnära återvinning, som träder i kraft 2027, har pågått under 2025 och fortsätter under 2026.

Under 2026 kommer föreningen att återuppta utgivningen av informationsbrev. Dessa kommer i första hand att distribueras digitalt. Medlemmarna uppmanas därför att säkerställa att deras kontaktuppgifter är uppdaterade i Alla Brf:s portal, då viktig information kommer att kommuniceras där.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Besqabs åtgärdande av anmärkningar från 5-årsbesiktning fortsätter under 2026.

Medlemsinformation

108 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.

108 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	3 986	3 671	3 577	3 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 567	- 1 623	- 937	- 91
Soliditet[1], %	78	78	78	77
Räntekänslighet	16.9	18.4	19.0	21
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	92	99
Snittränta, %	2.5	2.5	3.1	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	541	500	487	455
Skuldsättning / kvm totalyta	9 129	9 182	9 248	9 686
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 129	9 182	9 248	9 686
Energikostnad / kvm	52	45	33	15
Sparande / kvm	81	76	162	278

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

ByzN2OU4yfl-B14nOlE1Me

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	232 200 000	11 000 000	509 892	- 1 711 330	- 1 623 340	**240 375 222**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			1 740 705	-1 740 705		**0**
Balanseras i ny räkning				- 1 623 340	1 623 340	**0**
Årets resultat					- 1 567 017	**- 1 567 017**
Belopp vid årets utgång	**232 200 000**	**11 000 000**	**2 250 597**	**- 5 075 375**	**- 1 567 017**	**238 808 205**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 075 375
Årets resultat	- 1 567 017
Totalt	**- 6 642 392**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 740 705
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 37 894
Balanseras i ny räkning	- 8 345 203
Totalt	**- 6 642 392**

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöc av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag räntekostnader och avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	3 985 692	3 671 341
Övriga rörelseintäkter		0	17 626
Summa rörelseintäkter		**3 985 692**	**3 688 967**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-891 597	-873 466
Administration och förvaltning	*4*	-247 640	-172 520
Personalkostnader	*5*	-146 622	-158 911
Avskrivningar		-2 114 167	-2 114 167
Summa rörelsekostnader		**-3 400 026**	**-3 319 064**
RÖRELSERESULTAT		**585 666**	**369 903**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 173	55 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 161 856	-2 048 256
Summa finansiella poster		**-2 152 683**	**-1 993 243**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 567 017**	**-1 623 340**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-1 567 017**	**-1 623 340**
ÅRETS RESULTAT		**-1 567 017**	**-1 623 340**

ByzN2OU4yfl-B14nOlE1Me

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6 , 7*	304 414 997	306 529 164
Summa materiella anläggningstillgångar		**304 414 997**	**306 529 164**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**304 414 997**	**306 529 164**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*8*	162 444	130 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 721	54 787
Kundfordringar		722 609	772 150
Summa kortfristiga fordringar		**1 028 774**	**957 791**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 134 063	780 877
Summa kassa och bank		**1 134 063**	**780 877**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 162 837**	**1 738 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**306 577 834**	**308 267 832**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		243 200 000	243 200 000
Fond för yttre underhåll		2 250 597	509 892
Summa bundet eget kapital		**245 450 597**	**243 709 892**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 075 375	-1 711 330
Årets resultat		-1 567 017	-1 623 340
Summa fritt eget kapital		**-6 642 392**	**-3 334 670**
SUMMA EGET KAPITAL		**238 808 205**	**240 375 222**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	66 330 383	66 717 380
Leverantörsskulder		9 438	7 059
Övriga skulder		84 098	110 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 345 710	1 057 601
Summa kortfristiga skulder		**67 769 629**	**67 892 610**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**67 769 629**	**67 892 610**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**306 577 834**	**308 267 832**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		585 666	369 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 114 167	2 114 167
Summa		**2 699 833**	**2 484 070**
Erhållen ränta		9 173	55 013
Erlagd ränta		-2 161 856	-2 048 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**547 150**	**490 827**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-70 983	-180 908
Förändring av rörelseskulder		264 017	-44 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**740 184**	**265 901**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring låneskuld		-386 997	-478 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-386 997**	**-478 880**
Årets kassaflöde		**353 187**	**-212 979**
Likvida medel vid årets början		**780 877**	**993 856**
Likvida medel vid årets slut		**1 134 064**	**780 877**

ByzN2OU4yfl-B14nOlE1Me

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	120

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 529 045	3 437 856
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	39 200	28 800
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 478	4 871
Debiterade vattenkostnader	401 387	193 091
Övriga intäkter	3 582	6 723
	417 447	**204 685**
Totalt nettoomsättning	**3 985 692**	**3 671 341**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	8 940	7 819
Vatten och avlopp	369 905	316 420
	378 845	**324 239**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	6 472	117 948
Trädgårdsskötsel	189 876	0
Snöröjning/sandning	61 939	97 500
Övriga köpta tjänster	340	0
	258 627	**215 448**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	125 990	128 493
Reparationer		
Reparationer	90 241	124 046
Underhåll		
Underhåll	37 894	81 240
Totalt operativ drift och underhåll	**891 597**	**873 466**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 610	6 230
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	59 257	66 370
Extra ekonomisk förvaltning	41 503	23 706
	100 759	**90 076**
Revision		
Revisionsarvode	13 738	19 988
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 572	24 613
Konsultarvode	97 250	1 638
Bankkostnader	4 216	6 849
Övriga kostnader	23 495	23 126
	127 533	**56 226**
Totalt administration och förvaltning	**247 640**	**172 520**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	111 779	117 919
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	3 000
Sociala kostnader	34 843	37 992
	34 843	**40 992**
Totalt personalkostnader	**146 622**	**158 911**

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
Summa:	**74 000 000**	**74 000 000**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	253 700 000	253 700 000
Anskaffningsvärde mark	63 400 000	63 400 000
Utgående anskaffningsvärden	**317 100 000**	**317 100 000**
Ackumulerade avskrivninga		
Ingående avskrivningar	- 10 570 836	- 8 456 669
Årets avskrivningar	- 2 114 167	- 2 114 167
Utgående avskrivningar	**-12 685 003**	**-10 570 836**
Utgående redovisat värde	**304 414 997**	**306 529 164**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	104 811 000	102 346 000
Taxeringsvärde mark	62 168 000	50 057 000
	166 979 000	**152 403 000**

ByzN2OU4yfl-B14nOlE1Me

Not 8. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109	7
Avräkningskonto ABRF	162 335	130 847
Summa	**162 444**	**130 854**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 974	2026-01-02	2,490 %	23 957 508	24 050 007
Stadshypotek 975	2026-03-30	2,490 %	18 868 622	18 979 970
Stadshypotek 976	2026-01-02	2,490 %	23 504 253	23 687 403
Summa skulder till kreditinstitut			**66 330 383**	**66 717 380**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-66 330 383	-66 717 380
			0	**0**

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Uppland Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Carina Jonsson

Najla Baba

Margit Vikström

Sherzod Yarmukhamedov

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Sverker Carlsson

ByzN2OU4yfl-B14nOlE1Me



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.05.2026 17:04

SENT BY OWNER:
Norton Lindgren · 15.05.2026 10:26

DOCUMENT ID:
B14nOIE1Me

ENVELOPE ID:
ByzN2OU4yfl-B14nOIE1Me

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Eds Ängar.pdf
15 pages

SHA-512:
83997f2fbbe6e05103b6259494791d9bed040595c0a56b06a8fe30d0b46a30a5d2238dfbd5edebecaf16a5c083481f94a7e53fcdec3298cc4f9b1bed686d1b39

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
SHERZOD YARMUKHAMEDOV	**Signed**	**15.05.2026 10:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/10/13)**
sherzod.yarmukhamedov@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 10:35	Low	IP: 31.208.185.119
CARINA THERESE JONSSON	**Signed**	**15.05.2026 10:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/02/24)**
carina.jonsson4@icloud.com	Authenticated	15.05.2026 10:48	Low	IP: 172.226.49.46
MARGIT HELENA VIKSTRÖM	**Signed**	**15.05.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/11/29)**
margitwikstrom@yahoo.se	Authenticated	15.05.2026 10:41	Low	IP: 90.224.198.58
NAJLA BABA	**Signed**	**15.05.2026 11:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/08/15)**
najla.baba@upplandsvasby.se	Authenticated	15.05.2026 11:22	Low	IP: 83.185.35.193
SVERKER CARLSSON	**Signed**	**15.05.2026 17:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/05/16)**
info@ravisor.se	Authenticated	15.05.2026 17:04	Low	IP: 83.233.138.28

* 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