



HSB Bostadsrättsförening Eddan i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

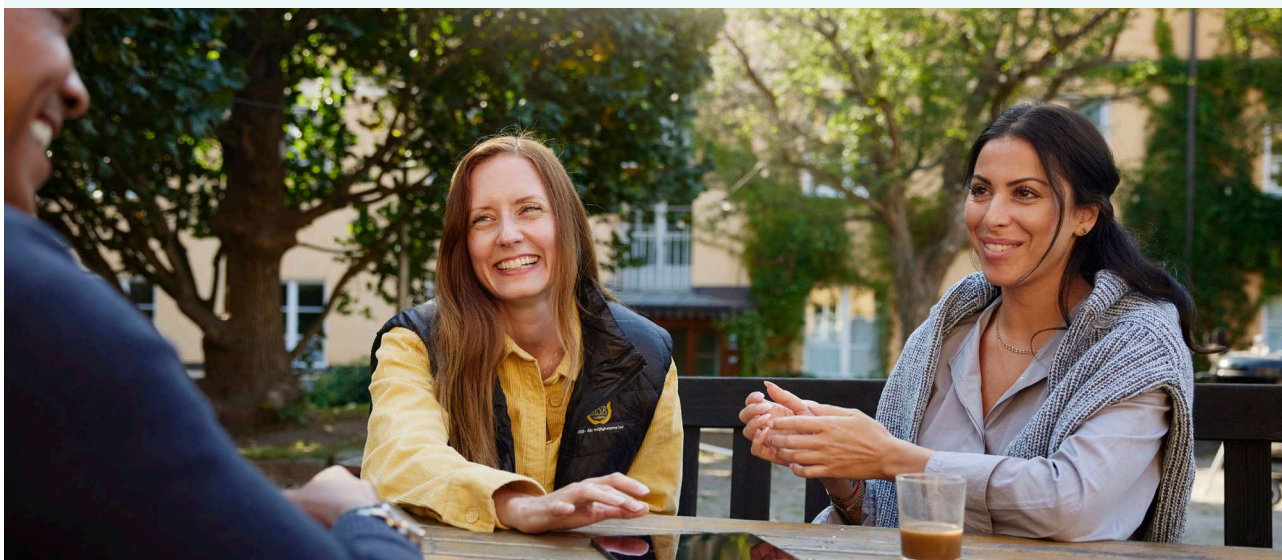
## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

## Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Eddan i Helsingborg, 716406-7410 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Eddan 4, inklusive marken, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg .

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 111 garage och 128 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### Underhåll

Under augusti 2024 var det en brand i föreningens källare då både förråd och skyddsrum blev skadade, vilket medfört höga kostnader. Åtgärder och återställande i källare är utfört under 2025. Föreningen har erhållit försäkringsersättning på ca 1 364 000 kr.

Föreningen har underhållsplan genom HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats september 2025.

Underhållsåtgärder under året:

- Åtgärder efter brand i källare
- Installation av elbilsaddare

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

- Renovering/nybyggnation av garagelängor
- Stambyte planeras genomföras om ca 4-5 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

## Ekonomi

Årets resultat blev ca 2 501 tkr, jämfört med ca 1 397 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 5% 2025-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 848 tkr, jämfört med 1 386 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på dels ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne, 2 062 055 kr, samt hos Swedbank, 610 172 kr, totalt likvida medel vid årets slut 2 672 228 kr.

Under året har föreningen extraamorterat 3 000 000 kr på sin lån.

Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 5% 2026-01-01.

Per den 1 januari 2026 byter föreningen ekonomisk förvaltare, från HSB Nordvästra Skåne till Riksbyggen.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. Extra stämma hölls 2025-10-23 rörande utträde ur medlemskapet i HSB Nordvästra Skåne.

## Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eskil Johansson, ordförande  
Britta Haksten  
Else-Marie Lindgren  
Lena Andersson  
Gunilla Jeppsson  
Sören Thögensen  
Stefan Karlén

Revisor har varit Håkan Åsberg, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Information och aktiviteter

Föreningen har informerat medlemmarna genom informationsblad och information på hemsidan.

Genomfört gemensam sommarfest och luciafirande tillsammans med övriga föreningar på Ättekulla.

## Föreningens mål

Genom lyhördhet för de boendes intressen och önskemål ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### **Medlemsinformation**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och vid räkenskapsårets slut 268. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	13 703	13 059	12 278	11 692
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 501	1 397	885	1 433
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 848	1 386	1 797	2 077
Soliditet	38%	34%	32%	30%
Årsavgift (kr/kvm)	872	831	769	719
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	85	94	92	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	164	165	134	125
Skuldsättning (kr/kvm)	3 504	4 295	4 536	4 977
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 872	4 315	4 557	-
Sparande, kr/kvm	328	309	352	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 890	20 020	22 040	23 799
Räntekänslighet	4,4%	5,2%	5,8%	6,8%

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 16 514 kvm (från och med 2025 ingår även garageyta i totalytan).

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

\* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

## Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 192 000		3 847 948	27 934 581	1 397 460
Disposition enligt stämmobeslut				1 397 460	-1 397 460
Till fond för yttre underhåll			745 000	-745 000	
Från fond för yttre underhåll			-91 993	91 993	
Årets resultat					2 501 484
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 192 000</b>		<b>4 500 955</b>	<b>28 679 034</b>	<b>2 501 484</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 501 484	1 397 460
Från fond för yttre underhåll*	91 993	685 549
Till fond för yttre underhåll**	-745 000	-697 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 848 477</b>	<b>1 386 009</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

## Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	28 679 034,00
Årets resultat	2 501 483,53
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>31 180 517,53</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		13 703 004	13 059 814
Övriga rörelseintäkter		1 554 898	119 872
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>15 257 902</b>	<b>13 179 686</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-7 960 171	-6 541 642
Planerat underhåll		-91 993	-685 549
Övriga externa kostnader	3	-648 536	-678 130
Personalkostnader och arvoden	4	-257 129	-225 457
Avskrivningar		-2 563 229	-2 552 203
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 521 058</b>	<b>-10 682 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 736 844</b>	<b>2 496 705</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 301	51 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 311 661	-1 150 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 235 360</b>	<b>-1 099 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 501 484</b>	<b>1 397 460</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 501 484</b>	<b>1 397 460</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	93 009 919	95 462 882
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 009 919</b>	<b>95 462 882</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 010 419</b>	<b>95 463 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		500	11 813
Övriga fordringar	7	124 827	193 154
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 062 056	4 821 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	232 067	400 589
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 419 450</b>	<b>5 426 955</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>610 172</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 029 622</b>	<b>5 426 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 040 041</b>	<b>100 890 337</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		4 500 955	3 847 948
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 692 955</b>	<b>5 039 948</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		28 679 034	27 934 581
Årets resultat		2 501 484	1 397 460
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>31 180 518</b>	<b>29 332 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 873 473</b>	<b>34 371 989</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	26 195 000	27 065 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 195 000</b>	<b>27 065 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		31 670 000	37 420 000
Leverantörsskulder		-	440 301
Aktuella skatteskulder		38 033	46 820
Övriga skulder	10	2 976	71 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 260 559	1 474 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 971 568</b>	<b>39 453 348</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>59 166 568</b>	<b>66 518 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 040 041</b>	<b>100 890 337</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 501 484	1 397 460
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 563 229</u>	<u>2 552 202</u>
	<u>5 064 713</u>	<u>3 949 662</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 064 713</b>	<b>3 949 662</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	248 162	98 906
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-731 780</u>	<u>99 796</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 581 095</b>	<b>4 148 364</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Om/tillbyggnad	<u>-110 266</u>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-110 266</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-6 620 000</u>	<u>-3 620 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 620 000</b>	<b>-3 620 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u><b>-2 149 171</b></u>	<u><b>528 364</b></u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u><b>4 821 399</b></u>	<u><b>4 293 035</b></u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 672 228</b>	<b>4 821 399</b>

## NOTER

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

*Följande avskrivningsprocent tillämpas:*

---

	%
- Byggnader	2,11 %

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod  
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	13 037 028	12 416 616
Hyror	665 976	643 198
	<u>13 703 004</u>	<u>13 059 814</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Debiterad elbilsaddning	3 831	-
Övriga avgifter	59 200	56 400
Övriga intäkter	1 491 867	63 472
	<u>1 554 898</u>	<u>119 872</u>
<b>Summa</b>	<b>15 257 902</b>	<b>13 179 686</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift. Föreningen har under 2025 fått försäkringsersättning på ca 1,3 msek. Kostnaderna i skadeärendet är bokförda under löpande underhåll, se not 2 Drift

## Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	424 721	348 965
Uppvärmning	1 339 442	1 297 531
Vatten och avlopp	952 798	840 226
Renhållning	173 117	195 430
Löpande underhåll	2 479 542	1 286 233
Fastighetsservice	1 482 578	1 496 764
Fastighetsförsäkring	284 241	275 968
Kommunikation	395 225	398 435
Fastighetsavgift	428 507	402 090
<b>Summa</b>	<b>7 960 171</b>	<b>6 541 642</b>

Kostnader för åtgärder för brandskada finns bokförda under löpande underhåll, försäkringsersättning är bokfört som övrig intäkt, se not 1.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet, för 2025 är detta 1 724 kr/lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	469 767	427 512
Lagsökningskostnader	3 499	1 239
Konsultkostnader	6 180	76 838
Arvode extern revisor	25 500	25 750
Medlemsavgifter	143 590	146 791
<b>Summa</b>	<b>648 536</b>	<b>678 130</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön	7 400	1 520
Styrelsearvoden	176 171	169 502
Ersättning utöver styrelsearbete	10 450	1 710
Milersättning	1 940	-
Föreningsvald revisor	14 426	12 852
Övriga arvoden	8 750	-
Sociala kostnader	37 992	39 873
<b>Summa</b>	<b>257 129</b>	<b>225 457</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	120 877 560	120 877 560
Årets investeringar laddstolpar	110 266	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	120 987 826	120 877 560
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 653 678	-24 101 475
Årets avskrivningar	-2 563 229	-2 552 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 216 907	-26 653 678
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 009 919</b>	<b>95 462 882</b>
varav byggnader	91 770 919	94 223 882
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 2 563 229 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Balkonger och fasader 2022
- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	160 000 000	48 000 000	208 000 000
Hyreshus lokaler	2 656 000	1 922 000	4 578 000
<b>Summa</b>	<b>162 656 000</b>	<b>49 922 000</b>	<b>212 578 000</b>

#### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 796	193 154
Momsfodran	49 031	-
<b>Summa</b>	<b>124 827</b>	<b>193 154</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	-	284 241
Ersättn Naturvårdsverket	110 265	-
Tele 2	98 938	98 748
Bevakning	18 075	17 600
Ersättning från Elway	4 789	-
<b>Summa</b>	<b>232 067</b>	<b>400 589</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,21%	2028-06-01	2028-06-01	13 350 000	13 650 000
Stadshypotek	2,80%	2029-10-30	2029-10-30	11 500 000	13 800 000
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	2 065 000	2 185 000
Stadshypotek	2,37%	2026-01-30	2026-01-30	11 575 000	13 875 000
Stadshypotek	3,79%	2026-04-30	2026-04-30	11 650 000	11 950 000
Stadshypotek	2,37%	2026-01-30	2026-07-30	7 725 000	9 025 000
<b>Summa</b>				<b>57 865 000</b>	<b>64 485 000</b>

varav kortfristig del 31 670 000 37 420 000

varav långfristig del 26 195 000 27 065 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 49 765 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	78 465 000	78 465 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>78 465 000</b>	<b>78 465 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	-	2 366
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 976	611
Förvaltade medel	-	69 000
<b>Summa</b>	<b>2 976</b>	<b>71 977</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Energi	35 551	36 836
Fjärrvärmeavgift	178 708	172 103
Städ	-	24 938
Fastighetsservice	12 877	-
Arvode BoRevision AB	25 000	24 000
Underhållskostnader	5 623	-
Räntekostnader lån	219 078	182 396
Förutbetalda avgifter och hyror	783 722	1 033 977
<b>Summa</b>	<b>1 260 559</b>	<b>1 474 250</b>

## Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-06

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av vår underskrift

Helsingborg

Eskil Johansson

Lena Andersson

Britta Haksten

Else Marie Lindgren

Gunilla Jeppsson

Sören Thögensen

Stefan Karlsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Håkan Åsberg  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569267959

## Dokument

**176 Eddan Årsredovisning 2025 sign.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-02-06 10:08:26 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-12 11:56:33 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Eskil Johansson (EJ)**

johaneskil@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Eskil Johansson"

Signerade 2026-02-07 03:33:48 CET (+0100)

**Britta Haksten (BH)**

britta.haksten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna

Britta Haksten"

Signerade 2026-02-06 17:49:30 CET (+0100)

**Else Marie Lindgren (EML)**

elsemarie.lindgren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELSE  
MARIE LINDGREN"

Signerade 2026-02-06 10:13:38 CET (+0100)

**Lena Andersson (LA)**

rogerolena@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA  
ANDERSSON"

Signerade 2026-02-06 10:13:19 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569267959

Gunilla Jeppsson (GJ)  
gunilla.jeppsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunilla Ann Christin Jeppsson"  
Signerade 2026-02-09 09:11:45 CET (+0100)

Sören Thögensen (ST)  
soren.thogersen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sören Daniel Thögensen"  
Signerade 2026-02-06 15:50:31 CET (+0100)

Stefan Karlsten (SK)  
stefan@karlsten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Reidar Karlsten"  
Signerade 2026-02-10 20:33:18 CET (+0100)

Håkan Åsberg (HÅ)  
hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HÅKAN ÅSBERG"  
Signerade 2026-02-06 10:21:01 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2026-02-12 11:56:33 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569267959

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eddan i Helsingborg 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åsberg  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569268715

## Dokument

**176 Eddan RB 2025.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-06 10:13:10 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-12 11:56:11 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Hans Åsberg (HÅ)**

hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN ÅSBERG"

Signerade 2026-02-06 10:18:59 CET (+0100)

**Alexandra Ong (AO)**

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-02-12 11:56:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne