VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edgatans Park

769639-6246



Assently: 0a2c40525e1c9[illegible]d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Edsgatan 2:34 består av 15 bostadslägenheter i 5 huskroppar i form av radhus. Total bostadsyta är ca. 1 980 m² enligt ekonomisk plan. Föreningen har även 30 st p-platser varav 15 st i carport med tillhörande laddstolpe. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är 85 040 000 kr enligt ekonomisk plan, detta finansieras med 59 300 000 kr i insatser och 25 740 000 kr med lån. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggnnig.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande

15 st 5 rok á 132 m².

Den totala bostadsytan är 1 980 m²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2021-2023. Värdeår 2023.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt underhållsplan. Första året skall avsättning göras enigt ekonomisk plan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2034. Bedöms aktuell.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Ulf Nordqvist	Ledamot	Ordförande
David Bohn Stoltz	Ledamot	
Joakim Colling	Ledamot	
Tomas Mattsson	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Revisorer

WeAudit Sweden AB	Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning
Peter Barthelson
Ola Thorängen

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-02-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Bredablick	Snöröjning och sandning
Karlstad Stadsnät	Fiber

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar. Under året har åtta överlåtelser skett. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust
Föreningen gör ett redovisningsmässigt underskott vilket främst beror på höga avskrivningar. Kassaflödet i föreningen var negativt 2025 men budget för 2026 visar på ett positivt kassaflöde. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget långsiktigt och bedömer att kassaflödet kommer att vara positivt framöver.
Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering. Eftersom föreningens byggnad är såpass ny räknar inte styrelsen med några större underhåll den närmaste tioårsperioden.

Årsavgifter
Årsavgifterna var oförändrade för 2025. Genomsnittlig årsavgift efter höjningen är ca. 836:- per m². För 2026 är ännu ingen avgiftshöjning beslutad.

Fastighetsavgift
Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 730	1 731	643	0
Resultat efter finansiella poster	-822	-817	-203	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	836	319	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,7	95,7	98,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 729	12 859	12 989	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 729	12 859	12 989	0
Räntekänslighet (%)	15,2	15,4	40,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	80	64	67	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	152	-8	0
Balansomslutning	82 880	84 084	85 119	71 158
Soliditet (%)	69,3	69,3	69,5	23,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	**59 300 000**	**0**	**59 400**	**-261 978**	**-816 651**	**58 280 771**
Disposition av föregående års resultat:				-816 651	816 651	**0**
Reservering till fond för yttre underhåll			98 500	-98 500		**0**
Årets resultat					-822 028	**-822 028**
Belopp vid årets utgång	**59 300 000**	**0**	**157 900**	**-1 177 129**	**-822 028**	**57 458 743**

Totala insatser uppgår till 59 300 000 enligt ekonomisk plan.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-1 177 128
årets resultat	-822 028
Återstår till föreningsstämmans förfogande	**-1 999 156**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering fond för yttre underhåll	98 500
i ny räkning överföres	-2 097 656
Att balansera i ny räkning	**-1 999 156**

Föreningens resultat och ställning
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 730 274	1 731 167
Övriga rörelseintäkter	3	34 365	39 107
Summa rörelseintäkter		**1 764 639**	**1 770 274**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-243 185	-233 691
Övriga externa kostnader	5	-83 456	-56 408
Avskrivningar	6	-1 116 728	-1 116 728
Summa rörelsekostnader		**-1 443 369**	**-1 406 827**
Rörelseresultat		**321 270**	**363 447**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiebolag	7	0	-30 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 143 298	-1 150 098
Summa finansiella poster		**-1 143 298**	**-1 180 098**
Resultat efter finansiella poster		**-822 028**	**-816 651**
Årets resultat		**-822 028**	**-816 651**

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	82 620 424	83 737 152
Summa materiella anläggningstillgångar		**82 620 424**	**83 737 152**
Summa anläggningstillgångar		**82 620 424**	**83 737 152**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 387	70 452
Summa kortfristiga fordringar		**66 394**	**70 452**
Kassa och bank			
Kassa och bank		192 999	276 742
Summa kassa och bank		**192 999**	**276 742**
Summa omsättningstillgångar		**259 393**	**347 194**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 879 817**	**84 084 346**

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 300 000	59 300 000
Fond för yttre underhåll		157 900	59 400
Summa bundet eget kapital		**59 457 900**	**59 359 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 177 128	-261 978
Årets resultat		-822 028	-816 651
Summa fritt eget kapital		**-1 999 156**	**-1 078 629**
Summa eget kapital		**57 458 744**	**58 280 771**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 473 175	25 203 750
Summa långfristiga skulder		**12 473 175**	**25 203 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 730 575	257 400
Leverantörsskulder		4 837	3 974
Skatteskulder		0	137 937
Övriga skulder	9	40 461	40 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 025	160 053
Summa kortfristiga skulder		**12 947 898**	**599 825**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 879 817**	**84 084 346**

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-822 028	-816 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 116 728	1 146 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**294 700**	**330 077**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 058	228 240
Förändring av leverantörsskulder		863	-33 522
Förändring av kortfristiga skulder		-125 965	-12 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**173 656**	**512 512**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**20 000**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-257 400	-257 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-257 400**	**-257 400**
Årets kassaflöde		**-83 744**	**275 112**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		276 742	1 629
Likvida medel vid årets slut		**192 998**	**276 741**

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper
Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Med 2023 års taxeringsvärde som bas, vilket var när byggnaderna var färdigställda,
har en omklassificering av värdet mellan byggnad och mark gjorts.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Förvärv av fastighet via aktiebolag
Fastigheten Karlstad Edsgatan 2:34 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Nya Orrholmsbolaget 2 AB, 559187-8151, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 6 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämställas med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån
Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Anställda
Föreningen har inga anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift
Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614) exkl. el- och vattendebitering.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet
Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Sparande per kvadratmeter
Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter
Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 656 000	1 656 000
Vattendebitering	74 274	75 168
Summa	**1 730 274**	**1 731 168**

I årsavgifterna ingår renhållning (sophämtning) och bostadsrättstillägg.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elbilsladdning	21 612	35 988
Övriga intäkter	12 750	3 118
Summa	**34 362**	**39 106**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	70 859	70 297
Vatten och avlopp	88 271	56 904
Sophämtning (renhållning)	28 074	31 258
Snöröjning & sandning	2 850	23 351
Fastighetsförsäkring	42 942	39 836
Fiber- stadsnät	5 700	5 700
Diverse övr kostnader	4 488	6 345
Summa	**243 184**	**233 691**

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	30 228	22 562
Förvaltningskostnader	24 540	23 724
Övrig administration	28 688	10 122
Summa	**83 456**	**56 408**

Av kostnaden "övrig administration" finns även intäkt om ca. 8300 kr.

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	85 040 000	85 040 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 040 000**	**85 040 000**
Ingående avskrivningar	-1 302 849	-186 121
Årets avskrivningar	-1 116 728	-1 116 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 419 577**	**-1 302 849**
Utgående redovisat värde	**82 620 423**	**83 737 151**
Taxeringsvärde Edsgatan 2:34		
Taxeringsvärden byggnader	21 660 000	21 660 000
Taxeringsvärden mark	5 310 000	5 310 000
Summa	**26 970 000**	**26 970 000**
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	68 184 906	77 737 151
Bokfört värde mark	14 435 517	6 000 000
Summa	**82 620 423**	**83 737 151**

På anskaffningsvärde mark har bokförts en ökning med 8.435.517 kr och på anskaffningsvärde byggnad har en minskning med samma belopp bokförts, utifrån fördelning i taxeringsvärde 2023 när byggnaderna var färdigställda. Tidigare gjord avskrivning på byggnader har från början gjorts på rätt anskaffningsvärde.

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Not 7 Andelar i aktiebolag

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	30 000	50 000
Försäljningar		-20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 000**	**30 000**
Ingående nedskrivningar	-30 000	0
Årets nedskrivningar	0	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-30 000**	**-30 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,64	2026-08-25	128 700	12 601 875
Swedbank Hypotek AB	4,34	2028-08-25	128 700	12 601 875
			257 400	**25 203 750**
Kortfristig del av långfristig skuld				-12 730 575
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**12 473 175**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 257 400 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 23 916 000 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Projektskuld	40 461	40 461
Summa	**40 461**	**40 461**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 740 000	25 740 000
Summa	**25 740 000**	**25 740 000**

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ulf Nordqvist Ordförande	David Bohn Stoltz Ledamot
Joakim Colling Ledamot	Tomas Mattsson Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: 0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026

Årsredovisning 2025.pdf
(1513797 byte)
SHA-512: 33d7af6fa66bd4c125f1ce017503f3b39b82a
e77e01013a83f9b4d99b69755c95593b98487ca9d4b230
e1c5643939828702d0335d328f4262be840ba2c47a0cc

Underskrifter

2026-04-27 14:29:36 (CET)

David Bohn Stoltz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 15:35:01 (CET)

Joakim Colling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:36:08 (CET)

Per Thomas Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 10:48:24 (CET)

Ulf Nordqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 12:35:16 (CET)

Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
0a2c40525e1c9ade37c65dce7f982c91a6aafb366a6d5317d0ae962a42e79d504d8e0bac10d2fe7eff4019d1d4bbe6a2aa70faf59c58e94e7a0eadfa5cc9f31d

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park

Org.nr 769639-6246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 12:41, med verifikatnummer: 479db1ca-22a3-48e2-8e7e-37751c3c5a87

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 12:41, med verifikatnummer: 479db1ca-22a3-48e2-8e7e-37751c3c5a87

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 vi 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 vår 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.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

_____

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 12:41, med verifikatnummer: 479db1ca-22a3-48e2-8e7e-37751c3c5a87

Verifikation av digital signering

För transaktion 479db1ca-22a3-48e2-8e7e-37751c3c5a87

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-28 och slutfördes genom att alla parters signerat **2026-04-28**.

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se

BankID returnerade personnamnet "URBAN JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-28

Verifierad av

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på https://sign.wesoft.se/verify. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.