

Årsredovisning

för

Brf Edslöf

733600-0190

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Edslöf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Eva Westerholm

Kenth Hirdeland

Robert Hyllman

Jerker Kullman

Lennart Roloff

Marita Sjö

Styrelsesuppleanter

Elvira Seferovic

Ordförande

Sekreterare

Valda t.o.m. årsstämman

2027

2026

2026

2026

2026

2027

Valda t.o.m. årsstämman

2027

Ordinarie revisorer

Per Åslid

Revisorssuppleanter

Rolf Reimer

Valberedning

Vakant

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Grepen 6 med adress Stora Trädgårdsgatan 26-28-30-32-34-36-38 samt Björklundsgatan 1 A-B-C och 3 A-B-C-D Västervik där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1961. Marken innehas med äganderätt.

Underhåll

Underhåll av skyddsrummen har utförts till en kostnad av 69 365 kr.

Under räkenskapsåret har underhåll utförts i tvättstugan till en kostnad av 55 807 kr, där ingår bland annat inköp av en ny tvättmaskin.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Lokaler

I fastigheten finns ett gästrum som medlemmarna har möjlighet att hyra. Träningslokal finns att disponera för medlemmarna. Föreningen upplåter en lokal som för närvarande hyrs ut enligt avtal till en frisersalong.

Bostäder och lokaler

Totalt finns det 120 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

Antal	Typ
33	3 rum & kök
57	2 rum & kök
30	1 rum & kök

Inom föreningen uthyres:

1	Lokal	Uthyrd till frisersalong enligt kontrakt
27	Garage	
28	Bilplatser med el-uttag	
46	Bilplatser utan el	

Dessutom finns:

4	gästparkeringsplatser
1	Lokal som disponeras av föreningen

Bostadsyta	6 723 kvm
Lokalyta	65 kvm
Garageyta	440 kvm
Tomtyta	11 872 kvm

Förvaltning

Styrelsen har svarat för beställning av varor och tjänster.

BÅ Fastighetsservice AB har svarat för yttre skötsel av fastigheten enligt avtal.

Städcentralen i Västervik AB har enligt avtal svarat för den inre städningen i fastigheten.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Avtal

Föreningen har en fastighetsförsäkring som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering. Föreningen har även ett avtal tecknat med Telenor gällande gruppanslutning för digital-TV, fiber samt telefoni.

Medlemsinformation

Fem bostadsrätter har överlåtit under räkenskapsåret.

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	141
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	141

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025.

Styrelsen har hållit 15 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 509	5 177	5 129	4 831	4 738
Resultat efter finansiella poster	-13	394	668	41	71
Soliditet (%)	29	28	25	21	21
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 325	1 374	1 504	1 559	1 617
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 312	1 368	1 497	1 552	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	778	727	723	680	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	93	95	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	127	167	75	0
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	336	295	275	298	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för året 2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 41 kr/kvm år 2025 och 47 kr/kvm år 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	510 600	1 924 050	1 622 604	394 380	4 451 634
Disposition av föregående års resultat:		200 000	194 380	-394 380	0
Årets resultat				-13 065	-13 065
Belopp vid årets utgång	510 600	2 124 050	1 816 984	-13 065	4 438 569

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 816 984
årets förlust	-13 065
	1 803 919

disponeras så att lanspråktagande av yttre underhållsfond till underhållsfonden överföres	-110 000
i ny räkning överföres	5 000
	1 908 919
	1 803 919

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

Om styrelsen förslag till resultatdisposition godkännes kommer utgående behållning på fond för yttre underhåll uppgå till 2 019 050 kr.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	5 610 482 5 610 482	5 278 493 5 278 493
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-280 901	-153 016
Planerat underhåll	5	-236 748	-150 060
Fastighetsavgift/skatt		-186 670	-153 900
Driftskostnader	6	-4 034 657	-3 628 428
Övriga kostnader	7	-11 826	-9 734
Personalkostnader	8	-131 496	-134 101
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-466 358	-466 358
		-5 348 656	-4 695 597
Rörelseresultat		261 826	582 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	46 110	87 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219 670	-174 373
		-173 560	-87 185
Resultat efter finansiella poster		88 266	495 711
Bokslutsdispositioner		-101 331	-101 331
Resultat före skatt		-13 065	394 380
Årets resultat		-13 065	394 380

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	11 683 785	12 224 541
Inventarier, verktyg och installationer	12	74 398	0
		11 758 183	12 224 541
Summa anläggningstillgångar		11 758 183	12 224 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 760	1 433
Övriga fordringar	13	20 386	38 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	234 815	233 330
		269 961	273 426
<i>Kassa och bank</i>	15	3 497 329	3 185 044
Summa omsättningstillgångar		3 767 290	3 458 470
SUMMA TILLGÅNGAR		15 525 473	15 683 011

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		510 600	510 600
Fond för yttre underhåll		2 124 050	1 924 050
		2 634 650	2 434 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 816 984	1 622 604
Årets resultat		-13 065	394 380
		1 803 919	2 016 984
Summa eget kapital		4 438 569	4 451 634
Långfristiga skulder	16, 17		
Skulder till kreditinstitut		8 532 110	3 202 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	375 000	6 080 000
Leverantörsskulder		271 975	451 909
Aktuella skatteskulder		28 468	0
Övriga skulder	19	1 101 976	1 017 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	777 375	479 541
Summa kortfristiga skulder		2 554 794	8 029 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 525 473	15 683 011

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		261 826	582 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		466 358	466 358
Erhållen ränta		46 110	87 188
Erlagd ränta		-209 889	-164 142
Betald inkomstskatt		46 745	-685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		611 150	971 615
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-13 327	249
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 485	-8 923
Förändring av leverantörsskulder		-179 934	82 857
Förändring av kortfristiga skulder		-5 434 119	1 752 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 017 715	2 798 496
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 330 000	-2 683 640
Årets kassaflöde		312 285	114 856
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 185 044	3 070 188
Likvida medel vid årets slut		3 497 329	3 185 044

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar	85 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhets och källardörrar	50 år
Värmeanläggning	40 år
EI	75 år
Ventilationsanläggning	25 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och efter bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 335 503	5 018 114
Årsavgifter lokaler	39 005	38 400
Hyror garage och parkeringsplatser	189 660	183 598
Övriga intäkter	46 315	38 381
	5 610 483	5 278 493

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, el samt gruppanslutning för fiber, digital-TV och telefoni. Förbrukad el per lägenhet avläses och debiteras vidare till medlemmarna.

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Under räkenskapsåret har inga hyres- eller avgiftsbortfall förekommit.

Not 4 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Bostäder	18 442	10 833
Gemensamma utrymmen	16 862	40 930
Garage och parkeringsplatser	7 802	1 075
Elinstallationer	0	20 555
Vatten/avlopp	231 602	833
Värme	0	13 839
Ventilation	0	47 784
Övriga installationer	6 194	17 167
	280 902	153 016

Not 5 Planerat underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Gemensamma utrymmen	187 498	93 428
Övriga installationer	49 250	56 632
	236 748	150 060

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppvärmning	1 373 074	1 233 449
El	430 026	372 511
Vatten och avlopp	474 460	394 199
Avfall	181 245	142 722
Återvinning	24 816	0
Försäkring	135 271	118 955
Fastighetsskötsel	718 345	663 154
Övriga inköpta tjänster	3 063	8 363
TV- och bredbandskostnader	366 538	345 264
Övriga kostnader	16 585	4 928
Arvode förvaltningsavtal	249 120	262 240
Övriga förvaltningskostnader	55 372	58 866
Förbrukningsmaterial	6 742	7 013
Besiktningkostnader	0	16 764
	4 034 657	3 628 428

Not 7 Övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inkasso	171	231
Bankkostnader	4 989	3 092
Övriga externa tjänster	6 665	6 410
	11 825	9 733

Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelse- och revisionsarvode	105 300	104 300
	105 300	104 300

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 196	29 801
	26 196	29 801

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	131 496	134 101
--	----------------	----------------

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från bank	45 703	86 503
Övriga ränteintäkter	407	685
	46 110	87 188

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnad fastighetslån	219 670	174 373
	219 670	174 373

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 197 556	24 197 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 197 556	24 197 556
Ingående avskrivningar	-12 066 971	-11 620 171
Årets avskrivningar	-446 800	-446 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 513 771	-12 066 971
Utgående redovisat värde	11 683 785	12 130 585

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 554	400 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 554	400 554
Ingående avskrivningar	-306 598	-287 040
Årets avskrivningar	-19 558	-19 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 156	-306 598
Utgående redovisat värde	74 398	93 956

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	0	18 684
Övriga poster	20 386	19 979
	20 386	38 663

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	137 971	135 271
Securitas	3 270	3 105
Telenor, kabel-TV	20 625	20 342
Telenor, Internet	71 899	71 243
Hyra gästrum dec	1 050	1 650
Pantsättningsavgifter	0	1 719
	234 815	233 330

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankkonto	3 497 329	3 185 044
	3 497 329	3 185 044

Not 16 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	1 500 000	724 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 032 110	2 478 110
	8 532 110	3 202 110

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	16 235 000	16 235 000
	16 235 000	16 235 000

Not 18 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del av lån	375 000	6 080 000
	375 000	6 080 000

Not 19 Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 017 817	1 004 078
Uttag under året	-17 172	-87 592
Årets överföring	101 331	101 331
	1 101 976	1 017 817

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	36 867	27 086
Övr uppl kostn/förutb int	284 345	14 382
Förutbet avgifter/hyror	456 164	438 074
	777 376	479 542

Årsredovisningen beslutades den 12 februari 2026

Västervik



Eva Westerholm
ordförande
2026-02-12

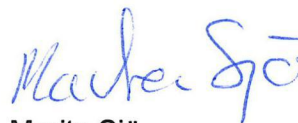


Kenth Hirdeland
2026-02-12



Lennart Roloff

2026-02-12



Marita Sjö

2026-02-12

Jerker Kullman

2026-02-12



Robert Hyllman

2026-02-12



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2026-03-31



Per Åslid
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Edslöf
Org.nr 733600-0190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edslöf för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Edslöf enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Edslöf för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Edslöf enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 31 mars 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Åslid'.

Per Åslid
Revisor