

Årsredovisning

för

Brf Edslöf

733600-0190

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Edslöf i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 63:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt 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.

Föreningens byggnader

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 tre st bostadshus uppförts färdigställda år 1961. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

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

33 st	3 rum och kök
57 st	2 rum och kök
30 st	1 rum och kök

Inom föreningen uthyres:

- 1 st lokal, uthyrd till frisersalong enligt kontrakt
- 27 st garage
- 28 st bilplatser med el-uttag
- 46 st bilplatser utan el

Dessutom finns:

- 4 st gästparkeringsplatser
- 1 st lokal som disponeras av föreningen

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett gästrum som medlemmarna har möjlighet att hyra. Träningslokal finns att disponera för medlemmarna.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning och anställda

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.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2023 med 3%.

Enligt styrelsebeslut den 16 nov 2023 är årsavgifterna höjda med 3% från och med den 1 jan 2024.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll

Utbyte av en takfläkt har utförts till en kostnad av 49.173 kr.

Nytt golv har anskaffats till gästlägenheten, kostnad 24.450 kr.

En förbesiktning av skyddsrummen har genomförts under året. Arbetet fortskrider.

Övrigt

För att erhålla bättre ränta har 1.000.000 kr av de likvida medlen varit placerade på fasträntekonto i början av året.

Elstöd har erhållits med 138.435 kr vilket ingår i årets resultat.

Lokalen som tidigare varit uthyrd till frisersalong har varit outhyrd under första halvåret 2023. Kontrakt har tecknats med en ny lokalhyresgäst från och med den 1 juni 2023.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	149
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	145

13 bostadsrätter har överlåtit under räkenskapsåret.

Styrelse

Lennart Roloff	ordförande
Kenth Hirdeland	sekreterare
Marita Sjö	ledamot
Eva Westerholm	ledamot
Lisa Halling	ledamot
Jerker Kullman	suppleant
Elvira Seferovic	suppleant

Revisorer

Per Åslid	revisor
Rolf Reimer	revisorssuppleant

Valberedning

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2023.
Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

Bredband

Avtal är tecknat med Telenor gällande gruppanslutning för digital-TV, fiber samt telefoni.

Investeringar och utfört underhåll

2002	Stam- och ventilationsbyte samt renovering av badrum
2006	Fönsterbyte
2008	Soprum och träningslokal
2009	Miljöstation
2013	Snörasskydd och postboxar
2014	Byte av värmeväxlare
2017	Tilläggsisolering vindar
2018	Byte garageportar
2019	Målningsarbeten tak
2020	Renovering av torkrum
2020	Åtgärd dagvattensystem
2020	Byte av lägenhets- och källardörrar

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	5 129	4 831	4 738	4 626	4 615
Resultat efter finansiella poster (tkr)	668	41	71	-237	195
Soliditet (%)	25	21	21	20	23
Total låneskuld (tkr)	10 157	10 532	10 921	11 297	9 981
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr)	1 504	1 559	1 617	1 680	1 485
Skuldsättning per kvm bostadsrätt och hyresrätt (kr)	1 497	1 552	0	0	0
Årsavgifter per kvm (kr)	723	637	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	93	95	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	167	91	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	275	298	0	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2019-2021.

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

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 62 kr/kvm år 2023 och 39 kr/kvm år 2022.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	510 600	1 738 822	1 099 621	40 614	3 389 657
Disposition av föregående års resultat		-14 772	55 386	-40 614	
Årets resultat				667 597	667 597
Belopp vid årets utgång	510 600	1 724 050	1 155 007	667 597	4 057 254

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 155 007
årets vinst	667 597
	1 822 604
disponeras så att	
till underhållsfonden överföres	200 000
i ny räkning överföres	1 622 604
	1 822 604

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 724 050
Uttag under året	0
Ny överföring	200 000
Utgående behållning	1 924 050

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 129 273	4 831 109
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		138 435	0
		5 267 708	4 831 109
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-3 323 367	-3 519 859
Övriga externa kostnader	4	-605 629	-564 221
Personalkostnader	5	-126 317	-112 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 358	-466 358
		-4 521 671	-4 663 400
Rörelseresultat		746 037	167 709
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	72 893	8 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-151 333	-135 577
		-78 440	-127 095
Resultat efter finansiella poster		667 597	40 614
Årets resultat		667 597	40 614

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 690 899	13 157 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 682	0
Övriga fordringar	9	37 978	18 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	224 407	215 882
		264 067	234 874
<i>Kassa och bank</i>	11	3 070 188	2 393 138
Summa omsättningstillgångar		3 334 255	2 628 012
SUMMA TILLGÅNGAR		16 025 154	15 785 269

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		510 600	510 600
Fond för yttre underhåll		1 724 050	1 738 822
		2 234 650	2 249 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 155 007	1 099 621
Årets resultat		667 597	40 614
		1 822 604	1 140 235
Summa eget kapital		4 057 254	3 389 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 13	5 885 750	10 157 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 271 360	375 000
Leverantörsskulder		369 052	476 417
Medlemmarnas reparationsfond	14	1 004 078	934 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	437 660	452 456
Summa kortfristiga skulder		6 082 150	2 238 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 025 154	15 785 269

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	667 597	40 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	466 358	466 358
Betald skatt	-18 986	-35 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 114 969	471 477
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 682	60
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 525	-19 285
Förändring av leverantörsskulder	-107 365	61 155
Förändring av kortfristiga skulder	3 951 013	-1 102 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 948 410	-589 436
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga låneskulder	-4 271 360	738 750
Årets kassaflöde	677 050	149 314
Likvida medel		
Likvida medel vid årets början	2 393 138	2 243 824
Likvida medel vid årets slut	3 070 188	2 393 138

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. 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
El	75 år
Ventilationsanläggning	25 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning / intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 560 672	4 427 843
Överföring till medlemmarnas inre fond	-101 331	-101 331
Hysesintäkter lokaler	20 800	28 933
Hysesintäkter garage/p-platser	178 322	171 970
Elavgifter	424 497	268 883
Hysesintäkter gästrum	7 050	6 750
Övriga intäkter	39 263	28 061
	5 129 273	4 831 109

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	462 327	446 015
Städning	144 833	138 633
Yttre skötsel vinter	13 063	14 906
Yttre skötsel sommar	12 300	18 250
Övriga inköpta tjänster fastighet	10 250	12 568
OVK ventilationskontroll	0	29 375
Reparation och underhåll tvättavdelning	33 955	90 401
Underhåll av gemensamma utrymmen	27 549	5 869
Reparation och underhåll värmeanläggning	42 539	3 848
Reparation och underhåll ventilation	78 738	26 867
Reparation och underhåll VA/sanitet	0	23 465
Reparation fönster	0	18 757
Lås & nycklar	19 669	48 867
Underhåll övrigt utvändigt	0	56 928
Övriga reparationer och underhåll	36 707	42 667
Förbrukningsmaterial	15 929	6 504
Elkostnader	386 284	703 285
Fjärrvärme	1 124 967	1 017 001
Vatten och avlopp	357 413	301 451
Avfall / Återvinning	195 475	188 846
Försäkringar	126 320	97 265
Kabel-TV	60 848	55 044
Fastighetsavgift	153 900	153 900
Övriga kostnader	20 301	19 147
	3 323 367	3 519 859

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvode	15 625	15 375
Ekonomisk förvaltning	320 693	301 413
Bankkostnader	3 091	3 092
Datakommunikation	263 384	237 600
Övriga kostnader	2 836	6 741
	605 629	564 221

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode till styrelse	100 000	90 000
Sociala avgifter	26 317	22 962
	126 317	112 962

Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter bank	72 591	8 466
Övriga ränteintäkter	302	16
	72 893	8 482

Not 7 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	151 333	135 256
Övriga räntekostnader	0	321
	151 333	135 577

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 588 710	24 588 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 588 710	24 588 710
Ingående avskrivningar	-11 431 453	-10 965 095
Årets avskrivningar	-466 358	-466 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 897 811	-11 431 453
Utgående redovisat värde	12 690 899	13 157 257
Taxeringsvärden byggnader	38 154 000	38 154 000
Taxeringsvärden mark	12 656 000	12 656 000
	50 810 000	50 810 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 294	308
Skattefordringar	18 684	18 684
	37 978	18 992

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	132 631	126 320
Telenor	86 316	81 058
Övriga förutbetalda kostnader	2 910	2 655
Upplupna intäkter	2 550	5 849
	224 407	215 882

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	3 070 188	1 393 138
Fasträntekonto, Tjustbygdens Sparbank	0	1 000 000
	3 070 188	2 393 138

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 235 000	16 235 000
	16 235 000	16 235 000

Not 13 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2023:	Konvertering:
Tjustb. Sparbank -6016	1 961 360	1,46%	100 000	2024-04-01
Tjustb. Sparbank -4920	2 145 000	1,31%	110 000	2024-10-01
Tjustb. Sparbank -3892	3 948 000	0,95%	84 000	2025-10-01
Tjustb. Sparbank -0344	1 044 000	1,32%	26 000	2026-10-01
Tjustb. Sparbank -1576	1 058 750	3,79%	55 000	2027-10-01

Summa 10 157 110 kr 375 000 kr

Kortfristig del av låneskuld: 4 271 360 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 5 225 750 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	934 629	913 160
Uttag under året	-31 882	-79 862
Årets överföring	101 331	101 331
	1 004 078	934 629

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	16 855	17 500
Övriga upplupna kostnader	14 382	14 382
Förutbetalda avgifter och hyror	406 423	420 574
	437 660	452 456

Västervik den 14 mars 2024



Lennart Roloff
ordförande



Marita Sjö



Lisa Halling



Kenth Hirdeland



Eva Westerholm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-03-27



Per Åslid
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Edslöf
Org.nr 733600-0190

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edslöf för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Edslöf för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västervik 2024-03-27



Per Åslid
Revisor