

Årsredovisning

för

Brf Edslöf

733600-0190

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Edslöf i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 64: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 2024 med 3%.

På grund av ökade kostnader för bl a värme, vatten samt låneräntor är årsavgifterna höjda med 7,5% från och med den 1 jan 2025. Beslutet togs vid styrelsemöte den 2 dec 2024.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll

Utbyte av en takfläkt har utförts till en kostnad av 43.966 kr.

En ny torktumlare har anskaffats, kostnad 31.698 kr.

Inventering av skyddsrummen har utförts till en kostnad av 13.103 kr.

På grund av en vattenskada har reparationer i gästlägenheten utfört till en kostnad av 77.380 kr.

Övrigt

I mars månad villkorsändrades ett av föreningens lån. Styrelsen valde att binda lånet i 3 år till räntan 3,74%. I samband med detta gjordes en extra amortering med 500.000 kr.

Ytterligare ett lån villkorsändrades i oktober månad. Styrelsen valde då att binda lånet i 1 år till räntan 3,35%.

För att erhålla bättre ränta har 500.000 kr av de likvida medlen varit placerade på fasträntekonto.

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet gällande ekonomisk förvaltning för omförhandling. Styrelsen valde att acceptera den nya offerten och nytt avtal är tecknat från och med 1 jan 2025.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	145
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	141

Nio bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Styrelse

Eva Westerholm	ordförande
Kenth Hirdeland	sekreterare
Lennart Roloff	ledamot
Marita Sjö	ledamot
Lisa Halling	ledamot, flyttat 30 okt 2024
Jerker Kullman	ledamot
Elvira Seferovic	suppleant
Robert Hyllman	suppleant

Revisorer

Per Åslid revisor
Rolf Reimer revisorssuppleant

Valberedning

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2024.
Styrelsen har hållit 15 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 177	5 129	4 831	4 738	4 626
Resultat efter finansiella poster (tkr)	394	668	41	71	-237
Soliditet (%)	28	25	21	21	20
Total låneskuld (tkr)	9 282	10 157	10 532	10 921	11 297
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr)	1 374	1 504	1 559	1 617	1 680
Skuldsättning per kvm bostadsrätt och hyresrätt (kr)	1 368	1 497	1 552	0	0
Årsavgifter per kvm (kr)	727	723	637	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	93	95	0	0
Sparande per kvm (kr)	127	167	91	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	2	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	295	275	298	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

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 47 kr/kvm år 2024 och 62 kr/kvm år 2023.

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	1 724 050	1 155 007	667 597	4 057 254
Disposition av föregående års resultat		200 000	467 597	-667 597	
Årets resultat				394 380	394 380
Belopp vid årets utgång	510 600	1 924 050	1 622 604	394 380	4 451 634

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 622 604
årets vinst	394 380
	2 016 984
disponeras så att	
till underhållsfonden överföres	200 000
i ny räkning överföres	1 816 984
	2 016 984

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 924 050
Uttag under året	0
Ny överföring	200 000
Utgående behållning	2 124 050

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 177 162	5 129 273
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	138 435
		5 177 162	5 267 708
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-3 483 738	-3 323 367
Övriga externa kostnader	4	-611 400	-605 629
Personalkostnader	5	-134 101	-126 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 358	-466 358
		-4 695 597	-4 521 671
Rörelseresultat		481 565	746 037
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	87 188	72 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-174 373	-151 333
		-87 185	-78 440
Resultat efter finansiella poster		394 380	667 597
Årets resultat		394 380	667 597

0
1
11

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

12 224 541

12 690 899

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 433

1 682

Övriga fordringar

9

38 663

37 978

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

233 330

224 407

273 426

264 067

Kassa och bank

11

3 185 044

3 070 188

Summa omsättningstillgångar

3 458 470

3 334 255

SUMMA TILLGÅNGAR

15 683 011

16 025 154

0
it

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		510 600	510 600
Fond för yttre underhåll		1 924 050	1 724 050
		2 434 650	2 234 650

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 622 604	1 155 007
Årets resultat		394 380	667 597
		2 016 984	1 822 604

Summa eget kapital

4 451 634 4 057 254

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12		
	13	3 202 110	5 885 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	6 080 000	4 271 360
Leverantörsskulder		451 909	369 052
Medlemmarnas reparationsfond	14	1 017 817	1 004 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	479 541	437 660
Summa kortfristiga skulder		8 029 267	6 082 150

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 683 011 16 025 154

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

394 380

667 597

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

466 358

466 358

Betald skatt

-685

-18 986

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

860 053

1 114 969

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

249

-1 682

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 923

-8 525

Förändring av leverantörsskulder

82 857

-107 365

Förändring av kortfristiga skulder

1 864 260

3 951 013

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 798 496

4 948 410

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga låneskulder

-2 683 640

-4 271 360

Årets kassaflöde

114 856

677 050

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

3 070 188

2 393 138

Likvida medel vid årets slut

3 185 044

3 070 188

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 697 496	4 560 672
Överföring till medlemmarnas inre fond	-101 331	-101 331
Hyresintäkter lokaler	38 400	20 800
Hyresintäkter garage/p-platser	183 598	178 322
Elavgifter	320 618	424 497
Hyresintäkter gästrum	6 300	7 050
Övriga intäkter	32 081	39 263
	5 177 162	5 129 273

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	480 931	462 327
Städning	153 140	144 833
Yttre skötsel vinter	12 312	13 063
Yttre skötsel sommar	16 771	12 300
Övriga inköpta tjänster fastighet	21 466	10 250
OVK ventilationskontroll	3 661	0
Reparation och underhåll tvättavdelning	62 519	33 955
Underhåll av gemensamma utrymmen	71 839	27 549
Reparation och underhåll värmeanläggning	13 839	42 539
Reparation och underhåll ventilation	47 784	78 738
Reparation och underhåll el	20 555	0
Underhåll av markytor	28 321	0
Lås & nycklar	15 937	19 669
Övriga reparationer och underhåll	42 282	36 707
Förbrukningsmaterial	7 013	15 929
Elkostnader	372 511	386 284
Fjärrvärme	1 233 449	1 124 967
Vatten och avlopp	394 199	357 413
Avfall / Återvinning	142 722	195 475
Försäkringar	118 955	126 320
Kabel-TV	64 704	60 848
Fastighetsavgift	153 900	153 900
Övriga kostnader	4 928	20 301
	3 483 738	3 323 367

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Revisionsarvode	0	15 625
Ekonomisk förvaltning	319 506	320 693
Bankkostnader	3 092	3 091
Datakommunikation	280 560	263 384
Övriga kostnader	8 242	2 836
	611 400	605 629

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode till styrelse och revisor	104 300	100 000
Sociala avgifter	29 801	26 317
	134 101	126 317

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	86 503	72 591
Övriga ränteintäkter	685	302
	87 188	72 893

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	174 373	151 333
	174 373	151 333

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 588 710	24 588 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 588 710	24 588 710
Ingående avskrivningar	-11 897 811	-11 431 453
Årets avskrivningar	-466 358	-466 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 364 169	-11 897 811
Utgående redovisat värde	12 224 541	12 690 899
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 979	19 294
Skattefordringar	18 684	18 684
	38 663	37 978

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	135 271	132 631
Telenor	91 585	86 316
Övriga förutbetalda kostnader	3 105	2 910
Upplupna intäkter	3 369	2 550
	233 330	224 407

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	3 185 044	3 070 188
	3 185 044	3 070 188

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 235 000	16 235 000
	16 235 000	16 235 000

Not 13 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2024:	Konvertering:
Tjustb. Sparbank -9326	1 361 360	3,74%	600 000	2027-04-01
Tjustb. Sparbank -6577	2 035 000	3,35%	110 000	2025-11-01
Tjustb. Sparbank -3892	3 864 000	0,95%	84 000	2025-10-01
Tjustb. Sparbank -0344	1 018 000	1,32%	26 000	2026-10-01
Tjustb. Sparbank -1576	1 003 750	3,79%	55 000	2027-10-01

Summa 9 282 110 kr 875 000 kr

Kortfristig del av låneskuld: 6 080 000 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0

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

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 004 078	934 629
Uttag under året	-87 592	-31 882
Årets överföring	101 331	101 331
	1 017 817	1 004 078

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 085	16 855
Övriga upplupna kostnader	14 382	14 382
Förutbetalda avgifter och hyror	438 074	406 423
	479 541	437 660

Västervik den 31 mars 2025



Eva Westerholm
ordförande



Lennart Roloff



Jerker Kullman



Kenth Hirdeland



Marita Sjö



Robert Hyllman
ersättare för Lisa Halling

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-15



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2025-04-15



Per Åslid
Revisor