



Årsredovisning 2025

BF Wasa u p a i Norrköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för BF Wasa u p a i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0754 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1925. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kolonien 1	1925-01-01	1925
Kolonien 2	1925-01-01	1925
Kolonien 3	1925-01-01	1925

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 540
Totalt 75 objekt		3 540

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Dolk	Ordförande	2025-04-08
Per Lundgren	Ledamot	2025-04-08
Witold Kownacki	Ledamot	2024-04-16
Björn Nyberg	Ledamot	2024-04-16
Johnny Regard	Suppleant	2024-04-16
Per Rahnel	Suppleant	2024-04-16
Liza Andersson	Suppleant	2025-04-08
David Frithiof	Ledamot	2025-04-08



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Nyberg, Witold Kownacki, Johnny Regard samt Per Rahnel

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Lundgren, Eva Dolk, Witold Kownacki, Björn Nyberg och David Frithiof.

Revisorer har varit: Lena Grünwald och Tommy Wiksand med Dino Fikic som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Sanna Kooz och Per Ritzer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2025-06-01 med +0,1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året

Under 2025 har målning och restaurering av fönster påbörjats och färdigställt till ca 3/4. Resterande fönster tas om hand under 2026.

Belysning har satts upp i ett träd utanför hus 3 för att förhindra att obehöriga samlas där. Både tvättmaskiner och torktumlare i föreningens tvättstugor har reparerats under året.

Utbyte av våra hängalmar har fortsatt då de drabbats av almsjuka. Under året har de sista almarna tagits ner och tre almar har bytts ut mot hängavenbogar.

Vår hemsida på egrannar har uppdaterats med historisk information om föreningen och dess omnejd.

Brandskyddsansvarig har utsetts och en genomgång av samtliga brandvarnare i gemensamma utrymmen har genomförts. Även lysrör har bytts ut i gemensamma utrymmen.

Försäljning av ett av föreningens badrum genomförts.

Under året har KG Knutsson tagit över administrationen kring våra elbilsladdare från Eways som gått i konkurs.

Två arbetsträffar har genomförts med gott deltagande av medlemmar. I augusti firades dessutom att Bf Wasa upa fyllt 100 år. Närmare 70 medlemmar deltog och föreningen bjöd på mat och dryck samt musikunderhållning.

En generell prishöjning hos flertalet leverantörer även under 2025 har inneburit att föreningen gör en mindre förlust 2025. Därför har styrelsen tvingats höja månadsavgifterna med tre procent.

Föreningens hemsida hittas på www.egrannar.se/bfwasa. Målsättningen är att så mycket som möjligt av kommunikation mellan styrelse och medlemmar ska gå via hemsidan. Alla som inte registrerat sig uppmanas göra det.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Under 2026 kommer målning och renovering av föreningens fönster att fortsätta och slutföras. Den yttre bågen betalar föreningen, den inre står lägenhetsinnehavaren för om målning önskas.

Nya hängavenbokar kommer att planteras för att ersätta de sista almarna.

2027 bör golven behandlas i samtliga trappuppgångar samt en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomföras.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	137	-31	120	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 189	2 215	2 615	2 645	2 689
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 189	2 215	2 615	2 645	2 689
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	268	261	260	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	629	630	600	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	92	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	731	721	741	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 392	2 157	2 091	2 096	2 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	-193	-429	50	-8	122
Soliditet, %	-4	-1	4	3	3

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 56 965 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 3% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	60 016	0	0	60 016
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	435 698	0	75 236	510 934
S:a bundet eget kapital, kr	495 714	0	75 236	570 950
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-188 091	-429 025	-75 236	-692 351
Årets resultat, kr	-429 025	429 025	-192 569	-192 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-617 116	0	-267 805	-884 920
S:a eget kapital, kr	-121 402	0	-192 569	-313 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 698 kr samt ianspråktagande skett med 360 462 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-617 116
Årets resultat, kr	-192 569
Reservation till underhållsfond, kr	-435 698
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	360 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-884 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-884 921

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 391 516	2 156 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	193 980	31 508
Summa Rörelseintäkter		2 585 496	2 188 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 122 109	-1 875 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 603	-49 649
Personalkostnader	Not 6	-105 071	-103 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 002	-317 829
Summa Rörelsekostnader		-2 571 786	-2 346 790
Rörelseresultat		13 711	-158 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 481	23 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 760	-293 342
Summa Finansiella poster		-206 279	-270 269
Resultat efter finansiella poster		-192 569	-429 025
Resultat före skatt		-192 569	-429 025
Årets resultat		-192 569	-429 025



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	6 925 670	7 230 244
Maskiner och andra tekniska anläggningar		91 307	104 735
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 016 977	7 334 979
Summa Anläggningstillgångar		7 016 977	7 334 979

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	7 258
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	426 799	287 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 955	31 633
Summa Kortfristiga fordringar		482 754	326 346

Kassa och bank

Kassa och bank		368 551	550 259
Summa Kassa och bank		368 551	550 259
Summa Omsättningstillgångar		851 305	876 604

Summa Tillgångar		7 868 281	8 211 583
------------------	--	-----------	-----------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 016	60 016
Fond för yttre underhåll	510 934	435 698
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	570 950	495 714
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-692 351	-188 091
Årets resultat	-192 569	-429 025
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-884 920	-617 116
Summa Eget kapital	-313 971	-121 402

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 104 091 735	7 843 221
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 091 735	7 843 221
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 113 654 427	0
Leverantörsskulder	115 154	141 432
Skatteskulder	3 880	7 155
Övriga kortfristiga skulder	0	21 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12317 056	319 534
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 090 517	489 764
Summa Skulder	8 182 252	8 332 985
Summa Eget kapital och skulder	7 868 281	8 211 583



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 711	-158 756
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	318 002	317 829
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	318 002	317 829
Erhållen ränta	3 481	23 073
Erlagd ränta	-217 923	-257 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 271	-75 157
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 794	68 527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-45 511	-123 769
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-60 305	-55 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 965	-130 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-51 017
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-97 059	-100 564
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 059	-100 564
Årets kassaflöde	-40 094	-281 980
Likvida medel vid årets början	833 553	1 115 532
Likvida medel vid årets slut	793 459	833 553



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 109 000	1 913 839
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	117 688	109 347
	Hyror garage och parkeringsplatser	111 600	112 650
	Hyror förbrukningsbaserad	48 677	20 567
	Hyror övrigt	450	225
	Övriga primära intäkter	4 101	573
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 391 516	2 157 201
	Hyresbortfall	0	-675
	<i>Summa</i>	0	-675
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 391 516	2 156 526
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	193 980	31 508
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	193 980	31 508
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-262 036	-203 963
	Snö och halk-bekämpning	-26 686	-27 258
	Reparationer	-129 349	-304 707
	Planerat underhåll	-360 462	0
	El	-349 789	-284 528
	Uppvärmning	-479 228	-522 633
	Vatten	-119 957	-117 882
	Sophämtning	-114 194	-98 793
	Fastighetsförsäkring	-82 588	-126 305
	Kabel-TV och bredband	-115 102	-114 417
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 580	-74 980
	Övriga driftkostnader	-5 136	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 122 109	-1 875 465

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-180	-17 225
	Administrationskostnader	-14 509	-21 822
	Övriga förvaltningskostnader	-11 915	-10 601
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 603	-49 649
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 512	-82 895
	Revisionsarvode	-1 186	0
	Sociala avgifter	-18 368	-17 978
	Övriga personalkostnader	-20 005	-2 974
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 071	-103 847
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-304 574	-304 401
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 428	-13 428
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-318 002	-317 829

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 493 456	10 410 356
	Årets investeringar	0	83 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 493 456	10 493 456
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 263 212	-2 958 811
	Årets avskrivningar	-304 574	-304 401
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 567 786	-3 263 212
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 925 670	7 230 244
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 400 000	44 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 300 000	9 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 300 000	9 300 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	424 908	283 294
	Övriga fordringar	1 891	4 161
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	426 799	287 455

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,9%	2026-01-30	1 756 253	0
Stadshypotek AB	3,03%	2027-01-30	1 738 253	24 000
Stadshypotek AB	1,48%	2024-10-30	408 472	4 752
Stadshypotek AB	4,07%	2027-01-30	145 822	1 672
Stadshypotek AB	3,48%	2028-01-30	52 310	15 000
Stadshypotek AB	2,86%	2025-12-01	1 829 770	25 600
Stadshypotek AB	2,8%	2026-12-01	1 827 150	25 600
			7 758 030	96 624

Långfristig del	1 895 713
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 672
Lån som ska konverteras inom ett år	3 583 403
Kortfristig del	3 624 075
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	66 272
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	242 398
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,9%	2026-01-30	1 756 253	0
Stadshypotek AB	3,03%	2027-01-30	1 738 253	24 000
Stadshypotek AB	1,48%	2024-10-30	408 472	4 752
Stadshypotek AB	4,07%	2027-01-30	145 822	1 672
Stadshypotek AB	3,48%	2028-01-30	52 310	15 000
Stadshypotek AB	2,86%	2025-12-01	1 829 770	25 600
Stadshypotek AB	2,8%	2026-12-01	1 827 150	25 600
			7 758 030	96 624

Nästa års amortering av långfristig skuld	40 672
Lån som ska konverteras inom ett år	3 583 403
Kortfristig del	3 624 075

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 317	175 395
	Upplupna räntekostnader	27 876	36 039
	Övriga upplupna kostnader	104 863	108 100
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	317 056	319 534

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-04
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wasa upa, org nr 725000-0754

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wasa upa för år 2025.

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna 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 revisorerna 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 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.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även granskat dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Wasa u p a för år 2025.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd, eller gjort sig skyldig till försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

Norrköping 2026-02-22

Lena Grünerwald

Tommy Wiksand

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BF Wasa u p a i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Dolk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:44:28



Björn Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:15:54



Witold Kownacki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:32:00



David Fritiof

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:32:51



Per Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:35:17



Tommy Wiksand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:34:33



Lena Grünewald

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:20:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BF Wasa u p a i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Wiksand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:27:40



Lena Grünewald

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:18:43



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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