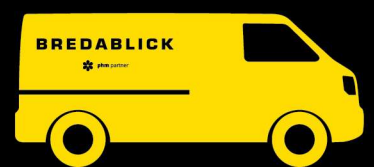


Bostadsföreningen Åsa Upa

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsföreningen Åsa Upa

Org.nr: 746000-1907

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Åsa Upa, 746000-1907, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-03-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Andreas Möldrup	2027
Ledamot	Paul Anderberg	2027
Ledamot	Adam Nylin	2027
Ledamot	Matilda Rehn	2026
Ledamot	Marta Cuesta	2026
Suppleant	Rurik Carsén	2027
Suppleant	Leo Mellberg Holm	2027
Suppleant	Björn Mattsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Stellan Brynell
Revisorssuppleant	Anna Bring

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Åsa 15 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 81 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adresser är Döbelnsgatan 3 A-C, Föreningsgatan 77 A-B och 79 A-B samt Celsiusgatan 4 A-D.

Föreningen upplåter 81 lägenheter med nyttjanderätt och 3 vindskontor samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
17	2	38	3	10	6	3	2

Total tomtearea:	3 898	kvm
Total bostadsarea:	5 579	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 579	kvm
Total lokalarea:	43	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-11-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Söderberg & Partners Insurance. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Städning	Servicebolaget The Green Team
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal värmesystem	E.ON
Utemiljö	Veteranpoolen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 105 050 kr (40 461 kr 2024) och planerat underhåll för 601 713 kr (405 773 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-02-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 608 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 108 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 543 000 kr, detta motsvarar 274 kr per kvm.



Tidigare utförda åtgärder

År

Målning källarfönster	2025
Byte grundvattenpump	2025
Filmning/spolning stammar	2025
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2025
Oljning av entrédörrar	2024
Byte av torktumlare	2024
Utbyte VVC-pump	2023
Fönsterrenovering	2019-2022
Nyckelbyte till programmerbara nycklar till alla ytterdörrar	2020
Målning av vägg och tak, cykelportar	2017
Algtvätt miljöhus	2016
Upprustning av lekplats	2016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016
Omläggning av tak	2015
Renovering av skorstenar	2015
Omfogning av tegelfasad	2015
Installation av fiberbredband	2014
Byte av tappvattenstammar	2014
Relining av avloppsstammar	2013
Balkongrenovering, fönstermålning	2010
Trapphusrenovering	2007
Upprustning av innergård	2004
Takrenovering	2003
Fönsterrenovering	2002

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen lagt mycket fokus på att planera för två stora renoveringar som pågår under 2026. Tillsammans med extern projektledare har vi planerat för och tecknat avtal med entreprenörer som ska utföra relining av spillvattenledningar, samt omfogning av skorstenar. Två mindre renoveringar har vi hunnit med. Våra källarfönster har målats om och vi har fogat om vår gårdsmur. Sedan har vi under 2025 tecknat avtal med Hagtors, som från detta årsskiftet tar över fastighetsförvaltning och trädgårdsskötsel. Vi har även under 2025 hållit igång våra uppskattade sociala traditioner med sommarfesten och julgransresningen och glöggmingel



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av andelsrätter skett (2024 skedde 13 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31:2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31:2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 102 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 106 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 % och innan dess 2025-01-01 med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och brf-tillägg.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 579	4 455	4 037	3 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	381	397	6
Förändring av underhållsfond, tkr	6	191	558	496
Resultat efter fondförändringar, tkr	293	190	-161	-491
Sparande, kr/kvm	266	250	185	97
Soliditet, (%)	23	22	20	18
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	807	785	713	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	786	770	694	574
Driftkostnad, kr/kvm	368	363	353	348
Energikostnad, kr/kvm	236	218	217	194
Ränta, kr/kvm	87	117	119	34
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	108	107	105	107
Skuldsättning, kr/kvm	3 265	3 315	3 557	3 608
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 290	3 341	3 569	3 620
Räntekänslighet, (%)	4	4	5	6
Snittränta, (%)	2.68	3.52	3.35	0.95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	205 229	124 648.4	7 567 139	- 2 795 547	381 482
Disposition enligt föreningsstämma				381 482	-381 482
Avsättning till underhållsfond			608 000	-608 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-601 713	601 713	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					299 340
Vid årets slut	205 229	124 648	7 573 426	- 2 420 352	299 340

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 414 065
Årets resultat före fondförändring	299 340
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 608 000
Anspråktagande av underhållsfond	601 713
Summa över/underskott	- 2 121 012

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 121 012
Totalt	- 2 121 012

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 402 010

4 313 796

Övriga rörelseintäkter

3

177 385

140 940

Summa rörelseintäkter

4 579 395

4 454 736

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-105 050

-40 461

Planerat underhåll

5

-601 713

-405 773

Driftskostnader

6

-2 070 095

-2 042 967

Övriga kostnader

7

-231 847

-215 266

Personalkostnader

8

-197 074

-125 751

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-592 389

-613 177

Summa rörelsekostnader

-3 798 168

-3 443 395

RÖRELSERESULTAT

781 227

1 011 341

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

9 802

25 865

Räntekostnader

-491 689

-655 724

Summa finansiella poster

-481 887

-629 859

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

299 340

381 482

RESULTAT FÖRE SKATT

299 340

381 482

ÅRETS RESULTAT

299 340

381 482



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	22 876 205	23 452 401
Inventarier, maskiner och installationer	12	115 550	131 743
Summa materiella anläggningstillgångar		22 991 755	23 584 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 991 755	23 584 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		806	6
Övriga fordringar		58 985	59 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	115 107	121 757
Summa kortfristiga fordringar		174 898	181 714
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 850 642	1 302 760
Summa kassa och bank		1 850 642	1 302 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 025 540	1 484 474
SUMMA TILLGÅNGAR		25 017 295	25 068 618



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		329 877	329 877
Underhållsfond		7 573 426	7 567 139
Summa bundet eget kapital		7 903 303	7 897 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 420 352	-2 795 546
Årets resultat		299 340	381 482
Summa fritt eget kapital		-2 121 012	-2 414 064
SUMMA EGET KAPITAL		5 782 291	5 482 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	12 458 328	12 674 248
Summa långfristiga skulder		12 458 328	12 674 248
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 458 328	12 674 248
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15 , 16	5 898 474	5 963 474
Leverantörsskulder		143 794	217 452
Skatteskulder		9 668	12 697
Övriga skulder		24 227	44 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	700 513	673 761
Summa kortfristiga skulder		6 776 676	6 911 418
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 776 676	6 911 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 017 295	25 068 618



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	781 227	1 011 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	592 389	613 177
Summa	1 373 616	1 624 518
Erhållen ränta	9 802	25 865
Erlagd ränta	-491 689	-655 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891 729	994 659
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	6 816	-72 608
Förändring av rörelseskulder	-69 743	66 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	828 802	988 156
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 682 554	14 443 252
Amortering av låneskulder	-5 963 474	-15 717 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 920	-1 274 670
Årets kassaflöde	547 882	-286 514
Likvida medel vid årets början	1 302 760	1 589 274
Likvida medel vid årets slut	1 850 642	1 302 760



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-95
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 383 611	4 297 008
Hyror lokaler	18 399	16 788
Hyror p-platser/garage	0	0
Totalt årsavgifter och hyror	4 402 010	4 313 796



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Debiterade tillval
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

10 806
37 908
18 851
27 200
82 620

177 385 140 940

Not 4. Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Klottersanering
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

Totalt reparationer

2025

2024

1 745
1 200
2 626
42 033
10 777
7 464
1 213
6 279
31 713

3 909
0
0
0
4 782
2 063
9 505
1 303
18 899

105 050 40 461

Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, tak
Huskropp, fönster
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Underhåll markytor
Övrigt

Totalt planerat underhåll

2025

2024

166 839
144 850
0
0
0
150 649
139 375
0

17 969
39 540
173 550
92 228
33 750
19 875
0
28 861

601 713 405 773

Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Totalt driftskostnader

2025

2024

108 948
912 784
302 492
58 467
24 375
235 469
7 875
0
3 445
5 125
1 490
71 916
80 478
85 988
30 390
140 854

103 373
841 835
283 117
47 618
0
270 371
7 500
58 548
8 985
5 918
4 431
89 640
79 868
83 061
25 273
133 430

2 070 095 2 042 967



Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	240	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 300	7 300
Förvaltningskostnader	167 405	163 572
Tele och post	8 095	4 556
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	18 531
Bankkostnader	1 621	1 561
IT-tjänster	2 527	4 909
Övriga externa tjänster	43 659	13 774
Övriga externa kostnader	1 000	1 063
Totalt övriga kostnader	231 847	215 266

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	43 710	27 396
Övriga avgifter enligt lag och avtal	1 000	0
Styrelsearvode	152 364	98 355
Totalt personalkostnader	197 074	125 751

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	554 478	562 617
Markanläggningar	21 718	21 718
Inventarier, maskiner och installationer	16 193	28 842
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	592 389	613 177

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 562 258	29 562 258
Mark	519 811	519 811
Markanläggningar	434 375	434 375
Utgående anskaffningsvärden	30 516 444	30 516 444
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 020 606	- 6 457 989
Markanläggningar	- 43 437	- 21 719
Årets avskrivning på byggnader	- 554 478	- 562 617
Årets avskrivning på markanläggningar	- 21 718	- 21 718
Utgående avskrivningar	-7 640 239	-7 064 043
Utgående redovisat värde	22 876 205	23 452 401
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 987 174	22 541 652
Mark	519 811	519 811
Markanläggningar	369 220	390 938
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 066 000	50 067 000
Taxeringsvärde mark	39 055 000	37 073 000
	73 121 000	87 140 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	73 000 000	87 000 000
Lokaler	121 000	140 000
	73 121 000	87 140 000

Not 11. Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31	
Fastighetsinteckningar		20 340 000	20 340 000	
Summa:		20 340 000	20 340 000	
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer		2025-12-31	2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer		585 646	585 646	
Utgående anskaffningsvärden		585 646	585 646	
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer		- 453 903	- 425 061	
Årets avskrivningar		- 16 193	- 28 842	
Utgående avskrivningar		- 470 096	- 453 903	
Utgående redovisat värde		115 550	131 743	
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2025-12-31	2024-12-31	
Förutbetalda kostnader		115 107	121 757	
Summa		115 107	121 757	
Not 14. Kassa och bank		2025-12-31	2024-12-31	
Transaktionskonto Handelsbanken		1 850 642	1 302 760	
Summa		1 850 642	1 302 760	
Not 15. Förfall fastighetslån		2025-12-31	2024-12-31	
Förfaller inom ett år från balansdagen		5 898 474	5 963 474	
Förfaller 2-5 år från balansdagen		12 458 328	12 674 248	
Förfaller senare än fem år från balansdagen		0	0	
Summa		18 356 802	18 637 722	
Not 16. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2029-12-01	2,80 %	9 216 948	9 396 948
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-03-30	2,62 %	1 860 000	1 900 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-01-30	1,50 %	3 457 300	3 493 220
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-01-02	2,72 %	3 822 554	3 847 554
Summa skulder till kreditinstitut			18 356 802	18 637 722
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 898 474	-5 963 474
			12 458 328	12 674 248

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.



Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	54 413	65 162
Förutbetalda intäkter	406 122	394 694
Upplupna kostnader	239 978	213 905
Summa	700 513	673 761

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Andreas Möldrup
Ordförande

Paul Anderberg
Ledamot

Adam Nylin
Ledamot

Matilda Rehn
Ledamot

Marta Cuesta
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stellan Brynell
Intern revisor

Anna Bring
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 21:28

SENT BY OWNER:

Minela Smajlovic • 05.05.2026 09:26

DOCUMENT ID:

r1jcifDRWg

ENVELOPE ID:

r1o9oMPRWg-r1jcifDRWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsföreningen Åsa Upa.pdf
18 pages

SHA-512:

efeefb42903018f5ac6efda973abb87624caa5acdfdf15c
21496efd06be9e4b6ee6f5f2e219539ab2691de8ebf99e2
c3dc5ebfb1df62c9bb9df842e5318a037

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATILDA REHN	 Signed	05.05.2026 09:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 09:26	Low	
MARTA CUESTA	 Signed	05.05.2026 09:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 09:29	Low	
PAUL ANDERBERG	 Signed	05.05.2026 09:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 09:31	Low	
Andreas Stender Möldrup	 Signed	05.05.2026 10:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 10:41	Low	
Adam Gustav Nylin	 Signed	05.05.2026 18:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 18:14	Low	
ANNA BRING	 Signed	05.05.2026 20:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 20:43	Low	
BENGT STELLAN PETER BR YNELL	 Signed	05.05.2026 21:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 21:27	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2025 för Bf Åsa u.p.a.

Org.nr 746000-1907

Revisorerna har granskat årsräkenskaperna, årsredovisningen, protokoll från styrelsemöten samt styrelsens förvaltning i Bf Åsa u.p.a. för verksamhetsåret 2025.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och dess finansiella resultat för år 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Revisorerna har inga anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 5 maj 2026



Stellan Brynell



Anna Bring

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

