



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0091 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåtrasten 3		1988
Klippduvan 1		1957
Kungsörnen 1		1957
Kungsörnen 2		1957
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
266	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 125
1	lägenheter (hyresrätt)	27
250	p-platser	0
53	garageplatser	0
Totalt 570 objekt		17 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 79 st 2 rok, 129 st 3 rok, 19 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ola Drehmer	Ordförande	2024-05-30	
Gunilla Fellt	Ledamot	2024-05-30	2025-05-08
Jan Lundberg	Ledamot	2025-05-08	
Enver Omanovic	Ledamot	2024-05-30	
Charlotte Stenström	Ledamot	2024-05-30	
Ola Brundin	Ledamot	2025-05-08	
Marina Freij	Suppleant	2024-05-30	2025-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ola Drehmer och Ola Brundin.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Lundberg, Enver Omanovic, Ola Drehmer, Charlotte Stenström och Ola Brundin.

Revisorer har varit: Harald Justegård utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Annelene Karlsson och Gunilla Fellt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 60 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

Arbetet med föreningens underhållsplan visar på behov av takbyte och renovering av balkonger därav har styrelsen satt sig in i behovet och kommer efter räkenskapsåret presentera förslag till åtgärder.

Efter räkenskapsåret har gemensam el (IMD) installerats vilket beslutades på föreningstämman 2025.

Även ökat skalskydd på Furuvägen 18 har genomförts.

Styrelsen har även tagit beslut om att övergå till ny komponentavskrivningsmetod K3 från K2 vilket är lagstadgat.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 321 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 323.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	224	212	275	277
Skuldsättning, kr/kvm	219	219	481	574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	220	220	483	576
Räntekänslighet, %	0	0	1	0
Energikostnad, kr/kvm	261	240	206	175
Årsavgifter, kr/kvm	674	684	689	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	723	717	721	678
Nettoomsättning, tkr	12 401	12 319	12 318	11 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 462	2 274	3 342	3 390
Soliditet, %	84	84	74	69

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Föreningen har ändrat beräkningsmetod och inkluderar endast avgift samt tv/bredband enligt ny modell från 2023.

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.

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	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 106 200	0	0	4 106 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 272 000	0	819 000	3 091 000
S:a bundet eget kapital, kr	6 378 200	0	819 000	7 197 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 718 509	2 273 934	-819 000	27 173 443
Årets resultat, kr	2 273 934	-2 273 934	2 461 753	2 461 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 992 443	0	1 642 753	29 635 196
S:a eget kapital, kr	34 370 643	0	2 461 753	36 832 396

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	27 992 443
Årets resultat, kr	2 461 753
Reservation till underhållsfond, kr	-819 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 635 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 635 196

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	12 401 053	12 319 183
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 401 053	12 319 183
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 978 910	-7 014 503
Övriga externa kostnader	Not 4	-916 104	-602 776
Personalkostnader	Not 5	-592 943	-972 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 360 919	-1 370 101
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 848 875	-9 960 164
RÖRELSERESULTAT		2 552 177	2 359 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 833	39 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 258	-124 974
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-90 425	-85 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 461 753	2 273 935
ÅRETS RESULTAT		2 461 753	2 273 935

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 665 422	35 986 313
Inventarier och installationer	Not 8	80 057	120 085
Pågående nyanläggningar	Not 9	277 856	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 023 335	36 106 398
Summa anläggningstillgångar		35 023 335	36 106 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	4 339 902	3 328 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	634 316	387 837
Summa kortfristiga fordringar		4 974 217	3 716 719
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	633 447	1 096 155
Summa kassa och bank		633 447	1 096 155
Summa omsättningstillgångar		8 607 664	4 812 874
SUMMA TILLGÅNGAR		43 630 999	40 919 272

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 106 200	4 106 200
Fond för yttre underhåll	3 091 000	2 272 000
Summa bundet eget kapital	7 197 200	6 378 200
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	27 173 443	25 718 509
Årets resultat	2 461 753	2 273 935
Summa fritt eget kapital	29 635 196	27 992 444
Summa eget kapital	36 832 396	34 370 644
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 143 763 493	3 763 493
Leverantörsskulder	808 967	589 639
Skatteskulder	39 217	39 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 15459 788	632 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 727 138	1 524 123
Summa kortfristiga skulder	6 798 603	6 548 629
Summa skulder	6 798 603	6 548 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 630 999	40 919 272

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 552 177	2 359 019
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 360 919	1 370 101
	3 913 096	3 729 120
Erhållen ränta	4 900	39 890
Erlagd ränta	-111 493	-114 682
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 806 503	3 654 328
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-240 159	-273 810
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	252 209	-115 028
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 818 553	3 265 491
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-277 856	-155 033
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-277 856	-155 033
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-4 500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-4 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 540 697	-1 389 542
Likvida medel vid årets början	4 424 029	5 813 573
Likvida medel vid årets slut	7 964 726	4 424 029
	3 540 697	-1 389 544

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	70 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	25 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-5 år
Avskrivningstid på installationer	30 år

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 549 856	8 549 856
Årsavgift TV/bredband	533 862	638 823
Hysesintäkt bostäder	31 164	31 164
Hysesintäkt lokaler	3 600	14 509
Hysesintäkt garage och bilplatser	530 175	532 250
Hysesintäkt övrigt	138 613	86 234
Konsumtionsavgift el	12 400	14 550
Konsumtionsavgift värme	2 471 834	2 472 216
Avsatt till inre fond	0	-41 652
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	42 224	13 470
Övriga fakturerade kostnader	6 119	7 606
Övriga primära intäkter och ersättningar	81 206	156
	12 401 053	12 319 183

I Årsavgift ingår vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-412 868	-877 149
El	-723 798	-613 791
Uppvärmning	-2 673 894	-2 538 243
Vatten	-1 084 013	-975 095
Renhållning	-332 573	-353 905
Bevakningskostnader	-16 835	-15 318
TV, bredband, iptelefoni	-544 448	-660 684
Obligatoriska besiktningar	-2 550	0
Serviceavtal	-31 934	-14 570
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 108	-2 450
Förvaltningskostnader	-518 543	-300 665
Försäkringar	-199 910	-126 170
Fastighetsskatt	-408 870	-470 604
Övriga driftskostnader	-14 566	-65 859
	-6 978 910	-7 014 503

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-39 003	-57 813
Övriga förvaltningskostnader	-415 538	-273 475
Kostnader överlåtelse och panter	-40 378	-18 944
Föreningsverksamhet	-5 500	-3 429
Kontorsutrustning och -material	-7 233	-11 180
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 821	-29 950
Konsulter	-270 552	-37 125
Förbrukningsinventarier	-75 872	-163 194
Stämma och styrelse	-24 369	-4 413
Arrende, hyra, leasing	-8 838	-3 254
	-916 104	-602 776

Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-120 000	-100 000
Löner för anställda	-251 260	-528 272
Övriga personalkostnader	-2 921	-449
Sociala avgifter	-125 876	-193 316
Uttagsskatt	-92 886	-150 747
	-592 943	-972 784

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 114 084	-1 114 084
Markanläggningar	-183 271	-183 271
Installationer och inventarier	-63 564	-72 746
	-1 360 919	-1 370 101

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 986 017	77 986 017
Årets investering byggnader	0	155 033
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 519 154	7 364 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 505 171	85 505 171

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-44 257 164	-43 143 080
Årets avskrivningar byggnader	-1 114 084	-1 114 084
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 261 694	-5 054 887
Årets avskrivningar markanläggningar	-206 807	-206 807
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 839 749	-49 518 858

Utgående redovisat värde

34 665 422 35 986 313

Redovisade värden byggnader	32 614 769	33 883 886
Redovisade värden markanläggningar	2 050 653	2 102 427

Fastighetsbeteckning: Blåtrasten 3, Klippduvan 1, Kungsörnen 1, Kungsörnen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	108 574 000	32 389 000	140 963 000	135 265 000
		108 574 000	32 389 000	140 963 000	135 265 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	57 979 300	57 979 300
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	57 979 300	57 979 300

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 165 692	2 165 692
Årets investeringar	0	23 536
Årets försäljning, utrangering	0	-23 536
Utgående anskaffningsvärden	2 165 692	2 165 692

Ingående avskrivningar	-2 045 607	-1 996 397
Årets avskrivningar	-40 028	-72 746
Årets försäljning, utrangering	0	23 536
Utgående avskrivningar	-2 085 635	-2 045 607

Utgående redovisat värde

80 057 120 085

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	277 856	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>277 856</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser IMD EI och planeras vara klart 2026
Till en total utgift om 570 000 kr där nyttjandeperioden är beräknad till 15 år

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	4 331 280	3 327 874
Skattekonto	8 622	1 008
	<u>4 339 902</u>	<u>3 328 882</u>

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	13 933	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	620 382	387 837
	<u>634 316</u>	<u>387 837</u>

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-16	3 000 000	0
			<u>3 000 000</u>	<u>0</u>

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	633 447	1 096 155
	<u>633 447</u>	<u>1 096 155</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2026-02-28	3 763 493	0
			<u>3 763 493</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 763 493

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 763 493

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,68%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 763 493

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	92 886	150 747
Personalens källskatt	2 877	7 633
Arbetsgivaravgifter	5 257	10 158
Medlemmars inre fond	358 768	463 619
	459 788	632 157
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	120 000	0
Upplupen semesterskuld	27 902	65 630
Upplupna sociala avgifter	42 271	24 577
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	428 223	388 606
Upplupna räntekostnader	8 698	10 933
Upplupen revision	51 140	50 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 042 659	984 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 245	0
	1 727 138	1 524 123

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Charlotte Stenström	Enver Omanovic	Jan Lundberg
Ola Brundin	Ola Drehmer	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young

Harald Justegård
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Åsa i Oskarshamn, org nr: 732800-0091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Åsa i Oskarshamn för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Åsa i Oskarshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oskarshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Drehmer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:48:22



Charlotte Stenström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:51:15



Jan Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:10:19



Ola Brundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:17:09



Enver Omanovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:26:26



Harald Justegård

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:43:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Harald Justegård

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:44:26



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.