



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0091 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretagenligt 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 2005-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
39-0503-1 Kungsörnen 1		1957
39-0503-2 Kungsörnen 2		1957
39-0503-3 Klippduvan 1		1957
39-0503-4 Blåtrasten 3		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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
266	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 125
1	lägenheter (hyresrätt)	27
250	p-platser	0
53	garageplatser	0

Totalt 570 objekt17 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.
Ola Drehmer	Ordförande	2024-05-30
Gunilla Fellt	Ledamot	2024-05-30
Enver Omanovic	Ledamot	2024-05-30
Charlotte Stenström	Ledamot	2024-05-30
Marina Freij	Suppleant	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Stenström och Enver Omanovic.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Fellt, Enver Omanovic, Ola Drehmer och Charlotte Stenström.

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

Valberedning har varit: Lars Norén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 46 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-18 där 1: a beslut togs gällande nya reviderade stadgar samt upplösning av inre fond.

På extrastämman deltog 60 st medlemmar varav 48 st röstberättigade .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 2024-11-18.

2024-06-01 övergick föreningen till HSB Sydost gällande den ekonomiska administrationen som också möjliggör tillgång till MITTHSB en digital tjänst för utökad information mot medlemmar .

Föreningen har även tecknat avtal om aktiv underhållsplan med HSB, beslutat om nya riktlinjer kring andrahandsuthyrning samt att fr o m 2025-01-01 ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmars försäkring.

Under året har lekplatserna upprustats samt övernattningslägenheten och kontoret bytt plats samt fler platser gästparkering upprättats och extern städfirma kontrakterats för städning av trapphusen.

Föreningen har även under året arbetat med möjligheterna om att övergå till gemensam el dvs IMD mätning .
Beslut i fråga kommer att tas på kommande föreningsstämma 2025-04-28.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 310 och under året har det tillkommit 30 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 321.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	212	275	277
Skuldsättning, kr/kvm	219	481	574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	220	483	576
Räntekänslighet, %	0	1	0
Energikostnad, kr/kvm	240	206	175
Årsavgifter, kr/kvm	681	689	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	717	721	678
Nettoomsättning, tkr	12 319	12 318	11 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 274	3 342	3 390
Soliditet, %	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.

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	1 500 000	0	772 000	2 272 000
S:a bundet eget kapital, kr	5 606 200	0	772 000	6 378 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 148 436	3 342 073	-772 000	25 718 509
Årets resultat, kr	3 342 073	-3 342 073	2 273 934	2 273 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 490 509	0	1 501 934	27 992 443
S:a eget kapital, kr	32 096 709	0	2 273 934	34 370 643

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 772 000 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	26 490 509
Årets resultat, kr	2 273 934
Reservation till underhållsfond, kr	-772 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 992 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	27 992 443

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 319 183	12 317 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68 750
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 319 183	12 386 274
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 014 503	-6 219 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-602 776	-425 809
Personalkostnader	Not 6	-972 784	-957 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 370 101	-1 390 710
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 960 164	-8 993 206
RÖRELSERESULTAT		2 359 019	3 393 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 890	27 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 974	-78 246
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-85 084	-50 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 273 935	3 342 073
ÅRETS RESULTAT		2 273 935	3 342 073

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 986 313	37 152 171
Inventarier och installationer	Not 9	120 085	169 295
Summa materiella anläggningstillgångar		36 106 398	37 321 466
Summa anläggningstillgångar		36 106 398	37 321 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	56 833
Övriga fordringar	Not 10	3 328 882	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	387 837	58 202
Summa kortfristiga fordringar		3 716 719	115 035
Kassa och bank	Not 12	1 096 155	5 813 573
Summa kassa och bank		1 096 155	5 813 573
Summa omsättningstillgångar		4 812 874	5 928 608
SUMMA TILLGÅNGAR		40 919 272	43 250 074

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 106 200	4 106 200
Fond för yttre underhåll	2 272 000	1 500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 378 200	5 606 200
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 718 509	23 148 436
Årets resultat	2 273 934	3 342 073
<i>Summa fritt eget kapital</i>	27 992 443	26 490 509
Summa eget kapital	34 370 643	32 096 709
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 133 763 493	8 263 493
Leverantörsskulder	589 639	184 601
Skatteskulder	39 217	-431 387
Övriga kortfristiga skulder	Not 14632 157	1 291 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 524 123	1 845 293
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 548 629	11 153 364
Summa skulder	6 548 629	11 153 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 919 272	43 250 074

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 359 019	3 393 423
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 370 101	1 390 710
Övriga poster	0	0
	3 729 120	4 784 133
Erhållen ränta	39 890	27 299
Erlagd ränta	-114 682	-78 650
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 654 328	4 732 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-273 810	256 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-115 028	93 315
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 265 490	5 082 287
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-155 033	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-200 141
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-155 033	-200 141
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 500 000	-1 600 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-4 500 000	-1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 389 544	3 282 146
Likvida medel vid årets början	5 813 573	2 531 427
Likvida medel vid årets slut	4 424 029	5 813 573
	-1 389 544	3 282 146

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.

Beskattnings

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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	8 549 856	9 159 849
Årsavgift TV/bredband	638 823	0
Hysesintäkt bostäder	31 164	0
Hysesintäkt lokaler	14 509	11 392
Hysesintäkt garage och bilplatser	532 250	429 869
Hysesintäkt övrigt	86 234	123 245
Konsumtionsavgift el	14 550	0
Konsumtionsavgift värme	2 472 216	2 052 899
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	528 489
Avsatt till inre fond	-41 652	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 470	0
Övriga fakturerade kostnader	7 606	11 514
Övriga primära intäkter och ersättningar	156	267
	12 319 183	12 317 524

I Årsavgift ingår vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	68 750
	0	68 750

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-877 149	-825 878
El	-613 791	-535 932
Uppvärmning	-2 538 243	-2 207 856
Vatten	-975 095	-792 471
Renhållning	-353 905	-436 320
Bevakningskostnader	-15 318	0
TV, bredband, iptelefoni	-660 684	-654 880
Serviceavtal	-14 570	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 450	0
Förvaltningskostnader	-300 665	-100 056
Försäkringar	-126 170	-130 129
Fastighetsskatt	-470 604	-409 050
Övriga driftskostnader	-65 859	-126 797
	-7 014 503	-6 219 368

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-57 813	-49 375
Övriga förvaltningskostnader	-273 475	-221 814
Kostnader överlåtelse och panter	-18 944	0
Föreningsverksamhet	-3 429	0
Kontorsutrustning och -material	-11 180	-22 077
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 950	-23 929
Konsulter	-37 125	0
Förbrukningsinventarier	-163 194	-108 614
Stämma och styrelse	-4 413	0
Arrende, hyra, leasing	-3 254	0
	-602 776	-425 809

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-100 000	0
Löner för anställda	-528 272	-507 822
Övriga arvoden	0	-100 000
Övriga personalkostnader	-449	-14 061
Sociala avgifter	-193 316	-170 596
Uttagsskatt	-150 747	-164 840
	-972 784	-957 319

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 114 084	-1 114 084
Markanläggningar	-183 271	-183 271
Installationer och inventarier	-72 746	-93 355
	-1 370 101	-1 390 710

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 986 017	77 986 017
Årets investering anläggning	155 033	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 364 121	7 364 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 505 171	85 350 138

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-43 143 080	-42 028 996
Årets avskrivningar byggnader	-1 114 084	-1 114 084
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 054 887	-4 871 616
Årets avskrivningar markanläggningar	-206 807	-183 271
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 518 858	-48 197 967

Utgående redovisat värde

35 986 313

37 152 171

Redovisade värden byggnader	33 728 853	34 842 937
Redovisade värden markanläggningar	2 257 460	2 309 234

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	102 925 000	32 340 000	135 265 000	135 265 000
		102 925 000	32 340 000	135 265 000	135 265 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

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

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 165 692	1 965 551
Årets investeringar	23 536	208 173
Årets försäljning, utrangering	-23 536	-8 032
Utgående anskaffningsvärden	2 165 692	2 165 692

Ingående avskrivningar	-1 996 397	-1 911 074
Årets avskrivningar	-72 746	-93 355
Årets försäljning, utrangering	23 536	8 032
Utgående avskrivningar	-2 045 607	-1 996 397

Utgående redovisat värde

120 085

169 295

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGARAvräkning HSB
Skattekonto3 327 874
1 008
3 328 8820
0
0**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**Förutbetalad försäkring
Förutbetalad kabel-TV och bredband
Förutbetalad administration
Förutbetalad fastighetsskötsel
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter201 977
165 188
0
13 331
7 341
387 8370
0
45 373
0
12 829
58 202**Not 12 KASSA OCH BANK**Kassa
Swedbank0
1 096 155
1 096 155459
5 813 114
5 813 573**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2025-02-28	3 763 493	0
			3 763 493	0
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				3,96%
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

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDERMervärdeskatt
Personalens källskatt
Arbetsgivaravgifter
Medlemmars inre fond
Övriga kortfristiga skulder150 747
7 633
10 158
463 619
0
632 157573 890
12 092
0
699 778
5 604
1 291 364

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	65 630	38 974
Upplupna sociala avgifter	24 577	26 994
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	388 606	0
Upplupna räntekostnader	10 933	641
Upplupen revision	50 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	984 377	967 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	811 183
	1 524 123	1 845 293

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Charlotte Stenström

Enver Omanovic

Gunilla Fellt

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 2024.

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 2024 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. Risken 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 2024 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 trygghande sätt.

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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA DREHMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:06:15



CHARLOTTE STENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:52:07



ENVER OMANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:34:43



GUNILLA FELLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:20:12



HARALD JUSTEGÅRD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:33:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Åsa, Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HARALD JUSTEGÅRD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:34:36



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.