



Välkommen till årsredovisningen för BF Åsagården u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska ha till ändamål för sin verksamhet endast att äga och förvalta fastigheten Åsa 16, samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad, och i förekommande fall lokal åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1928-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åsa 16	1928	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 70 bostadslägenheter om totalt 5 095 kvm och 1 lokal om 12 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ossian Olovsson Ryner	Ordförande
Maria Unosson	Suppleant
Fredrik Berglind	Styrelseledamot
Jonna Björnheden	Styrelseledamot
Sten-Erik Olsson	Styrelseledamot
Anna Arnsteg	Suppleant

Valberedning

Astrid Bachs
Johannes Hansen
Tomas Kristoffersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Lotta Berg Internrevisor
Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Renovering av trapphus och ommålning lägenhetsdörrar

2024 ● Installation av solceller

Planerade underhåll

2025-2027 ● Renovering & målning av fönster

Avtal med leverantörer

Bredband & Kabel TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Elhandel	Borås Energi
Infometric	IMD
Snöröjning	Lars Hansson I Skåne AB
Sophämtning	Stena Recycling
Städning	The Green Team AB
Tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Värme & EL	EON
Vatten	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Nytt bredbandsavtal med Telenor började gälla 1 sept 2025. Avtalet möjliggjorde sänkning av bredbandsavgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 748 976	3 580 806	3 405 342	3 397 765
Resultat efter fin. poster	263 644	-1 154 074	-3 294 700	41 355
Soliditet (%)	60	60	63	67
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	97 078 000	78 137 000	78 137 000	78 137 000
Årsavgift / kvm upplåten boyta, kr	728	697	662	662
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	93	90	99
Skuldsättning / kvm upplåten boyta, kr	3 477	3 554	2 833	2 902
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 468	3 546	2 827	2 895
Sparande / kvm totalyta, kr	170	168	200	88
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	57	64	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	197	179	189	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	50	42	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	287	295	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,95	1,43	1,1
Räntekänslighet (%)	4,77	5	4	5

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter boyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som definieras/debiteras som årsavgift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	198 280	-	-	198 280
Uppskrivningsfond	31 000 000	-	-	31 000 000
Balanserat resultat	-1 062 208	-1 154 074	-	-2 216 281
Årets resultat	-1 154 074	1 154 074	263 644	263 644
Eget kapital	28 981 999	0	263 644	29 245 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat -2 216 281

Årets resultat 263 644

Totalt -1 952 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning -1 952 638

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 748 977	3 580 806
Övriga rörelseintäkter	3	104 882	240 438
Summa rörelseintäkter		3 853 859	3 821 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 419 789	-3 803 164
Övriga externa kostnader	9	-144 183	-263 495
Personalkostnader	10	-176 830	-227 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 896	-447 168
Summa rörelsekostnader		-3 246 698	-4 741 650
RÖRELSERESULTAT		607 160	-920 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 434	84 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-366 950	-318 065
Summa finansiella poster		-343 516	-233 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		263 644	-1 154 074
ÅRETS RESULTAT		263 644	-1 154 074

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	44 792 263	45 540 433
Maskiner och inventarier	13	58 898	0
Pågående projekt	14	729 523	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 580 684	45 540 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 580 684	45 540 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 468	33 127
Övriga fordringar	15	1 017 298	484 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	88 556	92 983
Summa kortfristiga fordringar		1 118 322	610 208
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 919 798	1 932 013
Summa kassa och bank		1 919 798	1 932 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 038 120	2 542 220
SUMMA TILLGÅNGAR		48 618 804	48 082 653

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 280	198 280
Uppskrivningsfond		31 000 000	31 000 000
Summa bundet eget kapital		31 198 280	31 198 280
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 216 281	-1 062 208
Årets resultat		263 644	-1 154 074
Summa ansamlad förlust		-1 952 637	-2 216 281
SUMMA EGET KAPITAL		29 245 643	28 981 999
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 930 000	8 230 000
Summa långfristiga skulder		8 930 000	8 230 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 780 000	9 880 000
Leverantörsskulder		824 928	175 416
Övriga kortfristiga skulder		23 968	37 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	814 265	777 979
Summa kortfristiga skulder		10 443 161	10 870 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 618 804	48 082 653

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	607 160	-920 405
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	505 896	447 168
	1 113 056	-473 237
Erhållen ränta	23 434	84 397
Erlagd ränta	-340 317	-294 285
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 173	-683 126
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-237 014	975 674
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	645 873	-2 678 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 205 032	-2 386 426
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-546 147	-1 468 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-546 147	-1 468 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	-400 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	3 675 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	258 885	-179 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 375 769	2 555 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 634 654	2 375 769

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Åsagården u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som definieras/debiteras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,43 - 20,00 %
Stamledningar VA	2-2,24 %
Yttertak	2,66 %
El	5,09 %
Maskiner & inventarier	10 %
Solceller	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 395 184	3 264 612
Årsavgifter lokaler, moms	7 800	3 900
Bredband	81 200	92 390
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	1 000	0
Elintäkter avräkning, moms	0	-32 291
El, moms	232 886	228 753
Intäkter solel, moms	398	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	350	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	4 047
Påminnelseavgift	720	1 305
Pantsättningsavgift	16 626	13 468
Överlåtelseavgift	12 244	2 865
Administrativ avgift, moms	2 205	147
Administrativ avgift	-1 650	539
Andrahandsuthyrning	0	1 000
Öres- och kronutjämning	14	71
Summa	3 748 977	3 580 806

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	33 971	54 600
Övriga intäkter	63 992	185 838
Återbäring försäkringsbolag	6 919	0
Summa	104 882	240 438

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	51 122	5 061
Städning enligt avtal	166 830	156 530
Städning utöver avtal	13 958	4 448
Besiktningar	0	33 978
Energideklarationer	0	8 496
Brandskydd	4 996	8 221
Gårdkostnader	11 888	20 913
Gemensamma utrymmen	3 947	541
Snöröjning/sandning	5 123	5 918
Serviceavtal	10 450	9 120
Fordon	0	3 898
Förbrukningsmaterial	4 836	19 290
Summa	273 149	276 415

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	396	27 028
Tvättstuga	16 179	0
Dörrar och lås/porttele	160	0
VVS	15 624	4 181
Elinstallationer	10 125	6 637
Mark/gård/utemiljö	7 720	0
Summa	50 204	37 846

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	107 197
Entr/trapphus	0	1 275 410
Dörrar och lås	0	179 915
Tak	97 194	0
Summa	97 194	1 562 522

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	285 236	292 833
Uppvärmning	1 004 466	916 459
Vatten	269 003	255 670
Sophämtning/renhållning	71 908	79 985
Grovsopor	11 406	26 101
Summa	1 642 019	1 571 048

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 376	65 051
Skadedjursförsäkring	53 359	21 000
Kabel-TV	72 310	0
Bredband	69 717	153 812
Fastighetsskatt	121 460	115 470
Summa	357 222	355 333

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 781	201
Inkassokostnader	1 551	2 005
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-11 790	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 769	53 647
Styrelseomkostnader	416	0
Fritids och trivselkostnader	3 094	2 080
Föreningskostnader	3 033	0
Förvaltningsarvode enl avtal	70 136	89 140
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	13 524	11 180
Administration	8 676	3 136
Konsultkostnader	0	31 673
Bostadsrätterna Sverige	6 820	0
Övriga externa kostnader	0	64 415
Summa	144 183	263 495

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 680	60 500
Löner till kollektivanst	89 255	0
Löner till tjänstemän	0	136 135
Bilersättning skattefri	38	0
SPP/tjänstepension/FORA	0	300
Arbetsgivaravgifter	22 857	30 888
Summa	176 830	227 823

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	366 830	317 947
Dröjsmålsränta	120	26
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	92
Summa	366 950	318 065

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde	18 237 427	16 769 177
Inköp	0	1 468 250
Justering för ingående moms solceller	-242 274	0
Ack anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Uppskrivning mark	31 000 000	31 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 495 153	49 737 427
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 196 994	-3 749 826
Årets avskrivning	-505 896	-447 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 702 890	-4 196 994
Utgående restvärde enligt plan	44 792 263	45 540 433
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 500 000</i>	<i>31 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 033 000	45 077 000
Taxeringsvärde mark	34 045 000	33 060 000
Summa	97 078 000	78 137 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	415 005	415 005
Årets inköp	58 898	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	473 903	415 005
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-415 005	-415 005
Utgående ackumulerad avskrivning	-415 005	-415 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 898	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	729 523	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	729 523	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 244	19 708
Skattefordringar	14 643	20 633
Momsavräkning	238 012	0
Övriga kortfristiga fordringar	-458	0
Transaktionskonto	714 856	443 757
Summa	1 017 298	484 098

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 606	50 453
Förutbet försäkr premier	28 841	0
Förutbet kabel-TV	1 231	0
Förutbet bredband	2 554	6 354
Upplupna intäkter	18 324	36 176
Summa	88 556	92 983

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2030-04-25	1,49 %	4 930 000	4 930 000
Swedbank hypotek AB	2028-04-25	2,76 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,46 %	5 480 000	5 480 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	3,68 %	3 300 000	3 700 000
Summa			17 710 000	18 110 000
Varav kortfristig del			8 780 000	9 880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 710 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	426	0
Uppl kostnad Städning entrepr	13 338	13 138
Uppl kostn el	35 894	34 205
Uppl kostnad Värme	131 776	117 783
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	72 230	45 597
Uppl kostn vatten	52 467	43 222
Uppl kostnad Sophämtning	6 048	14 000
Uppl kostn bredband	0	3 142
Uppl kostnad arvoden	71 730	69 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 500	21 680
Förutbet hyror/avgifter	387 856	308 783
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	18 437
Övriga uppl kostn och förutb int	0	63 992
Summa	814 265	777 979

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 435 000	18 435 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 11 % from 1/1-2026. Nytt TV avtal med Telenor (Grund) började gälla 1 feb 2026. Avtalet möjliggjorde sänkning av TV avgiften (som tidigare ingick i månadsavgiften).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Ossian Olovsson Ryner
Ordförande

Fredrik Berglind
Styrelseledamot

Jonna Björnheden
Styrelseledamot

Sten-Erik Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor

Lotta Berg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 09:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 16:33

DOCUMENT ID:

S1kpmQDlfx

ENVELOPE ID:

rJ0n7XvxMe-S1kpmQDlfx

DOCUMENT NAME:

BF Åsagården u p a, 746000-1006 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

673185484048606c881fc09cdb290b2c802e42b53a9b7
77324356fa0e081ea7f1e7609d93776f2cba86e52c7351
25cbfee1b034d2342b4b3610799cab1105379

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
1. HANS FREDRIK BERGLIN D fredrik.bd@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 22:41 29.05.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.196.15
2. Sten-Erik Bertil Olsson sten.erik@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 23:36 29.05.2026 23:35	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.175.56
3. Patrik Ossian Olovsson R ryner ossianryner@mac.com	 Signed Authenticated	30.05.2026 23:08 30.05.2026 23:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.195.116
4. JONNA LISA BJÖRNHEDE N jonnalisa@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 10:57 29.05.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.230
5. CARL MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblad s.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:05 01.06.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.62.52
6. LOTTA BERG lotta.berg@live.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 09:50 01.06.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.8.17

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åsagården u p a
Org.nr. 746000-1006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åsagården u p a 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 huruvida 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Åsagården u p a för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Lotta Berg
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 09:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 16:33

DOCUMENT ID:

HyC2XQweGx

ENVELOPE ID:

SJR2XmPxMx-HyC2XQweGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bf Åsagården upa 2025, att signera.
pdf

2 pages

SHA-512:

d9b3e65f9904ab7f879cb9b23fabfcfcd5a507ff443e729c
20002d109259e13e7ace57d5c1bcffd9c154834e9e888b
a04baa80f4011717bfab43d8db03b979ac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblad s.se	Signed Authenticated	01.06.2026 08:04 01.06.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.62.52
2. LOTTA BERG lotta.berg@live.se	Signed Authenticated	01.06.2026 09:37 01.06.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.8.17

* 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

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

 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