



Årsredovisning 2025

Brf Ässjan i Lund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ässjan i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-0620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ässjan 1	1945-01-01	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 391
Totalt 45 objekt		2 391

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alf Oredsson	Ordförande
Stina Fernö	Ledamot
Karin Alm	Ledamot
Gunilla Savring	Ledamot
Cecilia Holm	Ledamot
Mille Axelsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stina Fernö, Karin Alm, Gunilla Savring, Cecilia Holm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stina Fernö, Karin Alm och Alf Oredsson.

Revisorer har varit: Gustav Frilund med Linus Fors som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: John Rossberg och Ingemar Hildingsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

- Målningsarbete utanpå huset, källarfönster etc
- Nya lås torkrummen
- Spolning av utgående stammar
- Installation av avgasare och magnetfilter i värmesystemet
- Byte av radiatorventiler och termostater i alla lägenheter, trappuppgångar samt i aktuella lokaler i källaren
- Plantering av blodlönn mot Byggmästaregatan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1991. Byte till underhållsfri yttre halva av fönsterbågar och balkongdörrar.
- 1994. Byte av ingående stammar (kopparrör) och ny elcentral.
- 1998. Nya entrédörrar till alla 7 portarna.
- 2000. Lagt klinkers på vissa golv i tvättområdet. Komplettering av alla 2007 och 2018.
- 2004. Utbyte av spillvattenledningarna utanför Smedjegatan, 2022 vissa lagningar.
- 2007. Byggt återvinningsstation utomhus hörnet Lokföraregatan/Smedjegatan.
- 2008. Relining utgående vertikala stammar.
- 2009. Ny fjärrvärmecentral.
- 2010. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna, postboxar och tidningställ.
- 2014: Nya balkonger, nytt tak.
- 2020: Utbyte av spillvattenledningarna utanför Lokföraregatan.
- 2022: Plattläggning nederst i trappuppgångarna, omläggning av stenläggningen utanför Lokföraregatan 13A och 13B.
- 2023: Nya digitala porttelefoner på Smedjegatan, omläggning av stenläggningen utanför Smedjegatan 2C.
- 2024: Nya digitala porttelefoner på Lokföraregatan.
- Diverse årtal: Maskinparken i tvättområdet har bytts ut efter behov.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2026

- Relining utgående horisontella stammar källaren

Vidare planering

- Översyn av el och belysning
- Inventering av fönsternas renoveringsbehov
- Övrigt renoveringsbehov inventeras efter hand

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	198	133	176	159
Skuldsättning, kr/kvm	1 855	1 890	1 925	1 960	1 995
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 855	1 890	1 925	1 960	1 995
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	269	246	229	222	220
Årsavgifter, kr/kvm	779	753	725	703	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	797	779	742	712	690
Nettoomsättning, tkr	1 903	1 830	1 748	1 702	1 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	579	172	-30	240
Soliditet, %	4	6	0	0	0

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens

genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerade underhåll under året.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +1% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida underhållsbehov.

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	40 200	0	0	40 200
Underhållsfond, kr	831 131	0	-198 321	632 810
S:a bundet eget kapital, kr	871 331	0	-198 321	673 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 130 679	578 862	198 321	-353 496
Årets resultat, kr	578 862	-578 862	-116 891	-116 891
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-551 817	0	81 430	-470 387
S:a eget kapital, kr	319 514	0	-116 891	202 623

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 448 321 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	-551 817
Årets resultat, kr	-116 891
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	448 321
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-470 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-470 387

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	1 903 347	1 829 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 936	32 812
Summa Rörelseintäkter		1 906 283	1 862 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 728 109	-1 222 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 104	-36 582
Personalkostnader	Not 6	-99 563	-94 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-54 651	152 651
Summa Rörelsekostnader		-1 912 427	-1 200 831
Rörelseresultat		-6 144	661 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 860	22 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-127 607	-105 443
Summa Finansiella poster		-110 747	-83 063
Resultat efter finansiella poster		-116 891	578 862
Resultat före skatt		-116 891	578 862
Årets resultat		-116 891	578 862

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 140 135	3 194 786
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 140 135	3 194 786
Summa Anläggningstillgångar		3 140 135	3 194 786

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	86 366	84 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 021	25 943
Summa Kortfristiga fordringar		105 387	111 774

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 708 026	1 844 452
Summa Kassa och bank		1 708 026	1 844 452
Summa Omsättningstillgångar		1 813 413	1 956 226

Summa Tillgångar		4 953 548	5 151 012
------------------	--	-----------	-----------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 200	40 200
Fond för yttre underhåll	632 810	831 131
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	673 010	871 331
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-353 496	-1 130 679
Årets resultat	-116 891	578 862
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-470 387	-551 817
Summa Eget kapital	202 623	319 514

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	1 145 200
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	1 145 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 154 435 200	3 374 000
Leverantörsskulder	Not 1678 838	76 471
Skatteskulder	Not 178 665	4 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 183 390	825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19224 832	230 567
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 750 926	3 686 298
Summa Skulder	4 750 926	4 831 498

Summa Eget kapital och skulder	4 953 548	5 151 012
---------------------------------------	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 144	661 924
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	54 651	-152 651
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	54 651	-152 651
Erhållen ränta	22 654	22 380
Erlagd ränta	-135 720	-97 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-64 559	434 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	593	4 478
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	11 540	22 007
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 133	26 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 426	460 809
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-84 000	-84 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 000	-84 000
Årets kassaflöde	-136 426	376 809
Likvida medel vid årets början	1 844 452	1 467 643
Likvida medel vid årets slut	1 708 026	1 844 452

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

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

140 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 863 180	1 800 144
	Övriga primära intäkter	40 167	29 799
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 903 347	1 829 943
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 903 347	1 829 943
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 936	32 812
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 936	32 812
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-318 568	-310 474
	Reparationer	-92 455	-54 183
	Planerat underhåll	-448 321	-47 455
	El	-66 184	-57 177
	Uppvärmning	-450 178	-395 699
	Vatten	-126 913	-134 384
	Sophämtning	-70 063	-69 144
	Fastighetsförsäkring	-28 953	-27 691
	Kabel-TV och bredband	-48 894	-48 266
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 580	-78 221
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 728 109	-1 222 694
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 198
	Administrationskostnader	-30 104	-30 816
	Övriga förvaltningskostnader	0	-4 568
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-30 104	-36 582

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-55 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-18 628	-17 128
	Sociala avgifter	-20 135	-19 577
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 563	-94 205

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-54 651	152 651
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-54 651	152 651

Föregående års utfall avskrivningar avser en korrigering av felaktiga avskrivningar under åren 2019-2023.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	-5 794	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 654	22 380
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 860	22 380

Det negativa beloppet för ränteintäkter placeringar avser korrigering av ingående balans 2023.

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-123 365	-104 448
	Övriga räntekostnader	-4 242	-995
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-127 607	-105 443

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 230 780	5 230 780
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 000	51 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 281 780	5 281 780
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 086 994	-2 239 645
	Årets avskrivningar	-54 651	152 651
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 141 645	-2 086 994
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 140 135	3 194 786
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	24 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	54 200 000	49 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 337 900	6 337 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 337 900	6 337 900
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 433
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	1 433
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	86 366	84 398
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	86 366	84 398

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	7 077
Upplupna ränteintäkter	0	5 794
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 021	13 072
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 021	25 943

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto	1 208 026	1 344 452
Placeringskonto	500 000	500 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 708 026	1 844 452

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne	3,11%	2026-02-10	3 290 000	84 000
Sparbanken Skåne	2,7%	2026-01-30	1 145 200	0
			4 435 200	84 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 435 200
Kortfristig del	4 435 200

Not 16 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder	78 838	76 471
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	78 838	76 471

Not 17 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	8 665	4 435
<i>Summa Skatteskulder</i>	8 665	4 435

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	825	825
	Övriga kortfristiga skulder	2 565	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 390	825
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	148 358	145 757
	Upplupna räntekostnader	0	8 113
	Övriga upplupna kostnader	76 474	76 697
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	224 832	230 567

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Ässjan

Org.nr: 745000-0620

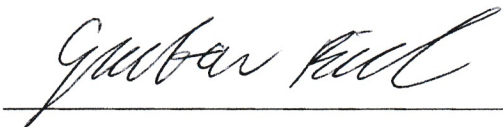
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ässjan för år 2025-01-01 till 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup 2026-02-09



Gustav Frilund, av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Ässjan i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alf Oredsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 10:20:20



Gunilla Savring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 15:34:23



Cecilia Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 08:11:43



Stina Fernö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 11:00:55



Karin Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 12:47:55



Gustav Frilund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:57:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Ässjan i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gustav Frilund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:56:35



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.