

Styrelsen för Bostadsföreningen Egen Härd, 738200-0540, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en bostadsförening med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Katten 5 i Kristianstad. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad med 14 st bostadslägenheter, varav 13 st är upplåtna.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 8 maj 2025:

Merete Tillman	ordförande	Vald till stämman 2026
Gustav Nilosjö	kassör	Vald till stämman 2026
Thilda Nilsson	sekreterare	Vald till stämman 2026

Suppleanter har varit:

Anna Iwanowska	Vald till stämman 2026
Anton Grönberg	Vald till stämman 2026

Avgående ledamöter

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Merete Tillman och Gustav Nilosjö, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Per Lundbom med Olof Nilsson som suppleant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2025.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har en timanställd som sköter städning i de båda trapphusen samt i tvättstuga och badrum i källaren.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 r o k 1 st 3 r o k 1 st 4 r o k
Lägenhetsytan är 925 kvm.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 19 st och vid årets slut 19 st.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts.

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Inga större underhållsarbeten planeras under året.

Fastighetsförsäkring

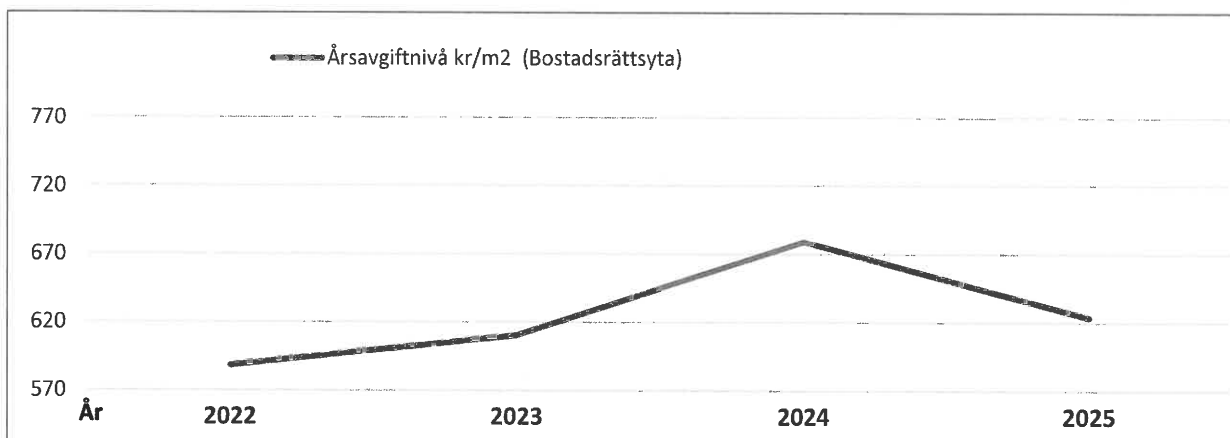
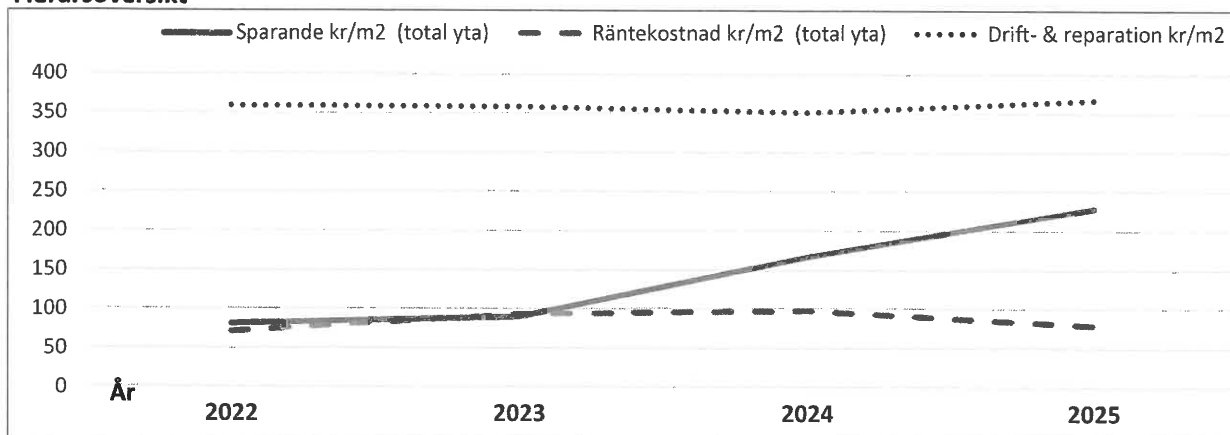
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Göinge till fullvärde. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter och hyror

Höjning av månadsavgifterna gjordes 1 juni 2025 med 2 %.

Någon höjning för 2026 är inte beslutad ännu.

Flerårsöversikt



Under 2025 har man valt att särredovisa hyresintäkter från hyresrätt som tidigare redovisats tillsammans med årsavgifter. Förändringen påverkar jämförbarheten mellan åren men innebär ingen faktisk minskning av nivån på årsavgifterna. I själva verket har årsavgifterna höjts med 2 % under 2025.

Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		641	632	572	544	527
Resultat		133	85	19	12	-65
Balansomslutning		8 078	8 000	7 921	7 897	7 891
Soliditet		56%	55%	54%	53%	
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		624	679	611	589	
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		84%	99%	99%	100%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		107	100	29	21	
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾		228	167	90	81	
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		0	54	54	54	
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		207	162	108	54	
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		366	351	358	359	
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾		200	194	174	179	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		79	97	93	71	
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		3 795	3 853	9 312	3 971	
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		4 058	4 121	9 312	3 971	
Lån / taxeringsvärde		27%	26%	27%	27%	
Räntekänslighet ⁴⁾		6,5%	5,7%	6,4%	6,8%	

- 1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.
- 2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm
- 3) Värme, el och vatten per total kvm
- 4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2025	2024	2023
Årsavgifter		540	628	565
Övriga intäkter		102	4	7
Drift & personalkostnader		-362	-347	-353
Räntor		-68	-80	-85
Amortering	*	-54	-54	-54
Avsättning framtida underhåll		0	-50	-50
SUMMA		157	100	30

Senast årets amortering motsvarar: 1,6% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året.

Eget kapital	Insats	Kapital- tillskott	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	23 200	290 000	4 583 350	150 000	-749 859	84 727	4 381 418
Disposition					84 727	-84 727	0
Avsättning yttre fond					-50 000		-50 000
Uttag yttre fond				-8 070	8 070		0
Årets resultat						133 426	133 426
Årets slut	23 200	290 000	4 583 350	191 930	-707 062	133 426	4 514 844

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-665 132,18
Årets resultat	133 425,91
Avsättning till yttre underhållsfond	-50 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	8 070,00
Summa	-573 636,27

Styrelsen föreslår att -573 636,27 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	641 280 641 280	631 921 631 921
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-333 874	-302 347
<i>Reparationer</i>	3	-4 699	-22 350
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-8 070	0
Personalkostnader	5	-23 451	-22 659
Avskrivningar	6	-69 684	-69 684
		-439 778	-417 040
Rörelseresultat		201 502	214 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		4 681	9 631
Räntekostnader och liknande poster		-72 757	-89 785
		-68 076	-80 154
Avsättning yttre underhållsfond	*	0	-50 000
Årets resultat		133 426	84 727
Avsättning till fond för yttre underhåll	*	-50 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		8 070	0
Resultat efter disposition av underhåll		91 496	84 727

* Avsättningen bokförs inte 2025 direkt i resultatet utan i eget kapital enligt bokföringsnämndens rekommendationer

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	<i>Not</i>	2025-12-31	2024-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 946 406	7 009 483
Maskiner, inventarier & installationer	8	182 791	189 398
		7 129 197	7 198 881
Summa anläggningstillgångar		7 229 197	7 298 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	7 236
Övriga kortfristiga fordringar		24 497	25 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 843	7 359
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		32 340	40 171
Kassa och bank		816 501	660 898
<i>Summa kassa och bank</i>		816 501	660 898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		848 841	701 069
SUMMA TILLGÅNGAR		8 078 038	7 999 950

EGET KAPITAL OCH SKULDER**EGET KAPITAL***Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		23 200	23 200
Kapitaltillskott		290 000	290 000
Uppskrivningsfond		4 583 350	4 583 350
Yttre underhållsfond		191 930	150 000
		5 088 480	5 046 550

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-707 062	-749 859
Årets resultat		133 426	84 727
		-573 636	-665 132

Summa eget kapital

		4 514 844	4 381 418
--	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	2 450 500	2 492 956
Övriga långfristiga skulder		381 768	391 312
		2 450 500	2 492 956

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	1 059 523	1 071 483
Leverantörsskulder		26 080	0
Skatteskulder		4 954	4 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	22 137	49 171
		1 112 694	1 125 576

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		8 078 038	7 999 950
--	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 502	214 881
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	69 684	69 684
Erhållen ränta	4 681	9 631
Erlagd ränta	-72 757	-89 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	203 110	204 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	7 831	396
Kortfristiga skulder - förändring	-922	-992
	6 909	-596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 019	203 815
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-54 416	-54 416
	-54 416	-54 416
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-54 416	-54 416
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	155 603	149 399
Likvida medel vid årets början	660 898	511 499
Likvida medel vid årets slut	816 501	660 898

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

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

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter bostäder		99 062	0
Årsavgifter & hyror		539 738	0
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		2 646	0
Övriga intäkter		-167	631 921
		641 280	631 921

From 2025 specificeras intäkterna upp enligt ovan. 2024 redovisades intäkterna i klump

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		0	-6 167
Städning		0	-4 900
Snöröjning		-1 630	0
Elavgifter		-15 270	-15 479
Värme		-116 654	-115 684
Vatten		-53 355	-48 408
Renhållning		-23 661	-23 658
Fastighetsförsäkring		-21 800	-21 797
TV och bredband		-29 468	-26 916
Fastighetsskatt		-24 136	-22 820
Förbrukningsinventar-/material		-6 751	-1 877
Administrativt förvaltningsavtal	*	-31 750	-9 125
Överlåtelse- och pantkostnad		-2 498	0
Övriga förvaltningskostnader		-3 088	-1 000
Övriga externa tjänster		-3 813	-4 516
		-333 874	-302 347

** Endast budget & bokslut 2024. 2025 tagit över kassörens arbetsuppgifter*

Reparationer	Not 3		
Reparationer		0	-22 350
Reparation bostäder		-1 917	0
Reparation byggnader		-1 472	0
Reparation utvändigt		-1 310	0
		-4 699	-22 350

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-8 070	0
		-8 070	0

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-17 847	-17 244
Sociala och andra avgifter		-5 604	-5 415
		-23 451	-22 659

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-9 800	-9 800
Avskrivning på förbättringar		-53 277	-53 277
Avskrivning på maskiner & inventarier		-6 607	-6 607
		-69 684	-69 684

Byggnader och mark **Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Byggnader & mark	4 920 000	-415 100	-9 800	4 495 100	-- 2050
Förbättringar	2 663 873	-159 290	-53 277	2 451 306	2011-2060
Summa	7 583 873	-574 390	-63 077	6 946 406	

	År 2025	År 2024
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	7 583 873	7 583 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 583 873	7 583 873
Ingående avskrivningar	-574 390	-504 706
Årets avskrivningar enligt plan	-63 077	-69 684
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-637 467	-574 390
Utgående redovisat värde	6 946 406	7 009 483

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	3 468 000	3 699 000
	Taxeringsvärde byggnader:	9 600 000	9 800 000
	Totalt taxeringsvärde:	13 068 000	13 499 000

Maskiner och inventarier **Not 8**

Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	198 207	198 207
Årets anskaffning		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	198 207	198 207
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	0	
Inventarier och verktyg	-8 809	-2 202
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 607	-6 607
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-15 416	-8 809
Restvärde enligt plan vid årets slut	182 791	189 398

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 9**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Sparbanken Skåne	2026-02-10	2,85%	2 476 500 kr	2 502 500 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	3,30%	651 755 kr	670 627 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	2,74%	381 768 kr	391 312 kr
			3 510 023 kr	3 564 439 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	54 416 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	3 237 943 kr

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader
Upplupna kostnader

Not 10

År 2025

År 2024

1 501
20 636

22 137

2 057
47 114

49 171

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser

Not 11

3 768 500
Inga

3 768 500
Inga


Årsredovisningens innehåll blev klart / 2026

Kristianstad

2026 -03-30



Merete Tillman



Gustav Nilosjö



Thilda Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits

2026 -03-15



Per Lundbom



Olof Nilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Egen Härd utan personlig ansvarighet.
Organisationsnummer: 738200-0540

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Egen Härd utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 1/1 2025 – 31/12 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter.

Uttalanden

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 för året.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi tillstyrker även att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum

Kristianstad 2026-03-15

Revisor

Per Lundbom

Revisorssuppleant

Olof Nilsson