

# Årsredovisning

för

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EGET BO**

748000-0178

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EGET BO får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningens verksamhet består i föreningens fastighet, Montören 5 i Ystads kommun, upplåta och förvalta fastighetens 16 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Ystads kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Valdes vid årsstämman 2025-04-23

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

William Jönsson

Gun Wärnersson

Eva Lancing Arvanitis

Sebastian Lidberg

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

2027

2026

2026

#### *Styrelsesuppleanter*

Cajsa Hallgren

Eva Lindskog

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

2027

#### *Ordinarie revisorer*

Charlotte Lindström

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

#### *Valberedning*

William Jönsson

Håkan Åkesson

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

2026

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Ystad Montören 5 med totalt 16 st bostadsrättslägenheter. Boytan utgör 1 075 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

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

Förening har äganderätt på sin mark

### Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande.

### Förvaltning

Styrelsen har regelbundna möten, samt löpande informella överläggningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har robotgräsklippare köpts in, plantering av växter gjort. Mindre arbeten som byte av lås i ena ingången samt reparation av tvättmaskin.

Under 2026 planeras byte av stamventiler, nya termostater på radiatorer.

### Medlemsinformation

Det finns 22 stycken medlemmar i föreningen.

### Föreningens ekonomi

Hyreshöjning kommer att göras 2026 med 80 kronor per lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	762	708	667	646
Resultat efter finansiella poster	11	-260	-260	-102
Soliditet (%)	-47	-48	-30	-40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706	659	622	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 330	3 374	3 427	2 156
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 330	3 374	3 427	2 156
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	81	81	108
Räntekänslighet (%)	5	5	6	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	229	222	221
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 115	20 453	-991 351	-260 413	<b>-1 212 196</b>
Disposition av föregående års resultat:			-260 413	260 413	<b>0</b>
Årets resultat				10 661	<b>10 661</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 115</b>	<b>20 453</b>	<b>-1 251 764</b>	<b>10 661</b>	<b>-1 201 535</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 251 764
årets vinst	10 661
	<b>-1 241 103</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	-1 271 103
	<b>-1 241 103</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>2</b>		
Årsavgifter och hyror		761 850	707 996
		<b>761 850</b>	<b>707 996</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>3</b>		
Driftskostnader		-501 402	-693 971
Övriga kostnader		-38 103	-23 140
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-90 181	-102 548
		<b>-629 686</b>	<b>-819 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>132 164</b>	<b>-111 663</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 532	10 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 035	-159 503
		<b>-121 503</b>	<b>-148 750</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 661</b>	<b>-260 413</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 661</b>	<b>-260 413</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 661</b>	<b>-260 413</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 802 920	1 889 311
Inventarier, verktyg och installationer		34 110	0
		<b>1 837 030</b>	<b>1 889 311</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 837 030</b>	<b>1 889 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 800
Övriga fordringar		2 880	3 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	8 254
		<b>2 880</b>	<b>15 822</b>
<i>Kassa och bank</i>		718 530	630 375
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>721 410</b>	<b>646 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 558 440</b>	<b>2 535 508</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 115

19 115

Reservfond

20 453

20 453

**39 568**

**39 568**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-1 251 764

-991 351

Årets resultat

10 661

-260 413

**-1 241 103**

**-1 251 764**

#### Summa eget kapital

**-1 201 535**

**-1 212 196**

#### Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

6

118 112

134 988

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5, 6

3 461 794

3 492 094

Leverantörsskulder

58 539

19 896

Aktuella skatteskulder

1 954

2 503

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

119 576

98 223

#### Summa kortfristiga skulder

**3 641 863**

**3 612 716**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**2 558 440**

**2 535 508**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		10 661	-260 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		90 181	102 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>100 842</b>	<b>-157 865</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 800	-3 800
Förändring av kortfristiga fordringar		9 142	230
Förändring av leverantörsskulder		38 643	-15 965
Förändring av kortfristiga skulder		20 804	-292 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>173 231</b>	<b>-469 660</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 900	-83 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-47 176	-47 032
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>88 155</b>	<b>-599 692</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		630 375	1 230 067
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>718 530</b>	<b>630 375</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Företaget har infört komponentavskrivning för materiella anläggningstillgångar i enlighet med K3. Detta innebär att betydande komponenter skrivs av separat baserat på respektive komponents nyttjandeperiod.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-44 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Hysesavgifter	759 400	708 000
Överlåtelseavgifter	2 450	0
	<b>761 850</b>	<b>708 000</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, TV-kanaler basutbud, parkering, tvättstuga med torkrum.

**Not 3 Rörelsens kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Driftskostnader</b>		
El för belysning	21 946	19 591
Värme	176 523	168 057
Vatten och avlopp	72 859	58 969
Returpapper	20 091	17 476
Städning och renhållning	31 557	23 029
Reparation och underhåll av fastighet	19 510	245 368
Underhåll utemiljö	77 017	76 772
kabel tv	16 568	16 508
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 584	26 080
Fastighetsförsäkringspremier	34 841	32 629
Förbrukningsmaterial	746	5 748
Övriga kostnader	0	144
Styrelsearvoden som inte är lön	2 160	3 600
	<b>501 402</b>	<b>693 971</b>
Föreningen har inte haft några anställda.		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Redovisningstjänster	32 512	20 399
Bankkostnader	2 607	1 684
Övriga externa kostnader	2 984	1 057
	<b>38 103</b>	<b>23 140</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar på övriga byggnader	0	85 592
Avskrivningar på byggnader	86 391	16 956
Avskrivningar på inventarier och verktyg	3 790	0
	<b>90 181</b>	<b>102 548</b>
	<b>629 686</b>	<b>819 659</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 347 813	2 347 813
Omklassificeringar	2 708 360	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 056 173</b>	<b>2 347 813</b>
Ingående avskrivningar	-1 516 956	-1 500 000
Omklassificeringar	-1 649 906	0
Årets avskrivningar	-86 391	-16 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 253 253</b>	<b>-1 516 956</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 802 920</b>	<b>830 857</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	
Taxeringsvärden mark	3 216 000	
	<b>13 016 000</b>	

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån som förfaller inom ett år	3 461 794	3 492 094
Beräknade amorteringar år 2-5	118 112	134 988
	<b>3 579 906</b>	<b>3 627 082</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

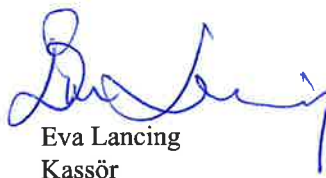
Långgivare	%	Ffallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,38	2027-10-30	134 988	151 864
Handelsbanken	3,67	rörlig	1 572 918	1 589 218
Handelsbanken	3,67	rörlig	500 000	500 000
Handelsbanken	3,67	rörlig	1 372 000	1 386 000
			<b>3 579 906</b>	<b>3 627 082</b>

#### Not Fastighetsinteckningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 674 500	3 674 500
	<b>3 674 500</b>	<b>3 674 500</b>

Ystad den 3 mars 2026

  
William Jönsson  
Ordförande

  
Eva Lancing  
Kassör

  
Gun Wärnerson

  
Sebastian Lidberg

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Charlotte Lindström  
Revisor



# Revisionsberättelse

gällande BRF Eget Bo och dess årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Organisationsnummer: 748000-0178

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i BRF Eget Bo och bedömer att de ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska resultat.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, bifaller styrelsens förslag till resultatdisposition och föreslår att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

Ystad 2026-04-14



Charlotte Lindström, av stämman utsedd revisor

Charlotte Lindström  
Skepparegatan 10H  
271 43 Ystad  
0793-587 586  
charlinds@outlook.com

