

# Årsredovisning

för

## Bostadsföreningen Eget Hem upa

742000-0221

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsföreningen Eget Hem upa 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Fastigheten uppfördes 1928 och det var då Bostadsföreningen Eget Hem u p a bildades. Idag är det Eslövs äldsta bostadsförening med fastighetsbeteckningen Målaren 5 och en total areal på 760 kvm. Av föreningens ursprungliga 28 lägenheter finns idag 20 hushåll och 3 lokaler i bottenplan mot Kanalgatan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsförening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid i byggnaden som ägs av föreningen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.  
Föreningens fastighet har ingen del i någon samfällighet.  
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Eslöv.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Fastighetens drift och underhåll

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen gör löpande under året reparationer och underhåll där det finns behov. Renovering och byte av anslutningar till avloppsrör i samband med inkopplingar till nya rör i trottoar och gata utfördes i november.

Under kommande år är fokus på iordningställande och anpassning av lokaler till en ny hyresgäst i en av lokalerna.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030.

Styrelsen planerar under kommande år att arbeta med fastighetens energianvändning och upprätta en handlingsplan för energibesparande åtgärder för att förbättra energiklassificeringen.

### Medlemsinformation

Föreningen består av 20 lägenheter och 3 lokaler. Inga överlåtelse har skett under 2025.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	1 023	985	937
Resultat efter finansiella poster	66	16	60
Soliditet (%)	83,4	-78,8	-77,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	737	701
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 324	1 334	1 344
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 478	1 489	1 501
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	132	135
Räntekänslighet (%)	1,9	2,0	2,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	310	284	254
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0

Föreningens nuvarande energiklassificering är E.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 734		-1 071 098	15 935	-992 429
Uppskrivning fastighet		12 325 970			12 325 970
Disposition av föregående års resultat:			15 935	-15 935	0
Årets resultat				66 312	66 312
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 734</b>	<b>12 325 970</b>	<b>-1 055 163</b>	<b>66 312</b>	<b>11 399 853</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 055 163
årets vinst	66 312
	<b>-988 851</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-988 851
	<b>-988 851</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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 022 798	984 628
Övriga rörelseintäkter		0	3 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 022 798</b>	<b>987 628</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-807 820	-801 757
Övriga externa kostnader		-46 543	-40 548
Personalkostnader		-4 975	-7 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 396	-20 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-879 734</b>	<b>-870 046</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 064</b>	<b>117 582</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 323	7 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 075	-109 497
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 752</b>	<b>-101 647</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>66 312</b>	<b>15 935</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 312</b>	<b>15 935</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>66 312</b>	<b>15 935</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 948 738	643 164
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 948 738</b>	<b>643 164</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 951 538</b>	<b>645 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 672	44 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 483	58 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 155</b>	<b>102 871</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		619 933	511 236
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>619 933</b>	<b>511 236</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>724 088</b>	<b>614 107</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 675 626</b>	<b>1 260 071</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 734	62 734
Uppskrivningsfond		12 325 970	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 388 704</b>	<b>62 734</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 055 163	-1 071 098
Årets resultat		66 312	15 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-988 851</b>	<b>-1 055 163</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 399 853</b>	<b>-992 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 959 916	1 974 916
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 959 916</b>	<b>1 974 916</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Leverantörsskulder		72 354	33 517
Skatteskulder		48 358	45 800
Övriga skulder		19 575	19 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 570	178 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 857</b>	<b>277 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 675 626</b>	<b>1 260 071</b>

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	143 064	117 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20 396	20 396
Erhållen ränta	1 323	7 850
Erlagd ränta	-78 075	-109 497
Betald inkomstskatt	-820	3 720

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

85 888                      40 051

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-464	971
Förändring av leverantörsskulder	38 837	-4 372
Förändring av kortfristiga skulder	-564	-39 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123 697</b>	<b>-2 805</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-15 000	-15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 000</b>	<b>-15 000</b>

### Årets kassaflöde

108 697                      -17 805

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	511 236	529 041
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>619 933</b>	<b>511 236</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	842 796	804 628
Hyror lokaler	180 000	180 000
	<b>1 022 796</b>	<b>984 628</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för uppvärmning, hushållsel, vatten och avlopp, renhållning och städning av utemiljö, trappstädning, underhåll och reparationer av fastigheten, abonnemang för tv bredband, fastighetsavgift och fastighetsförsäkring, kostnader för redovisningstjänster, bankkostnader, räntor och arvode till styrelsen.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	307 116	273 745
Taxebundna kostnader	186 000	186 089
Fastighetskostnader	236 305	244 720
Övriga kostnader	78 399	97 203
	<b>807 820</b>	<b>801 757</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 359 704	1 359 704
Uppskrivning till taxeringsvärdet	12 325 970	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 685 674</b>	<b>1 359 704</b>
Ingående avskrivningar	-716 540	-696 144
Årets avskrivningar	-20 396	-20 396
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-736 936</b>	<b>-716 540</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 948 738</b>	<b>643 164</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 899 916	1 914 916
	<b>1 899 916</b>	<b>1 914 916</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Bostadsföreningens banklån om 1 974 916 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 959 916	1 974 916
	<b>1 959 916</b>	<b>1 974 916</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 098 000	2 098 000
	<b>2 098 000</b>	<b>2 098 000</b>

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Eslöv den

Pähr-Håkan Hansson

Anneli Paulsson

Ingrid Åkesson

Magnus Andersson

Viktoria Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Dennis Eriksson  
Revisor

Anders Jönsson  
Revisor