Styrelsen för Bostadsföreningen Eget Bo upa, 738200-0649, 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 och samtliga lägenheter är upplåtna.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Katten 12 i Kristianstad
Fastighetens mark ägs av föreningen.
På fastigheten finns byggnad med 35 st bostadslägenheter och 1 st lokal.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 4 juni 2025:

Roger Johansson	ordförande	Vald till stämman 2026
Kenne Jönsson	vice ordförande	Vald till stämman 2026
Bengt Petersson	sekreterare	Vald till stämman 2026
Carina Sellgren	kassör	Vald till stämman 2026

Suppleant har varit:
Martin Jönsson Vald till stämman 2026

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Torgny Larsson med Anton Nyström som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Christin Björklund och Madelen Olsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2025.
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen samt frivilliga medlemmar.
Trappstädning har utförts av Städproffsen.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 r o k 23 st 2 r o k 4 st 3 r o k
Lägenhetsytan är 2 168 kvm. Taxerad lokalyta 33 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Anlitade leverantörer	Typ av tjänst
Rörmontering i Kristianstad	VA arbeten
RA Byggen i Åhus	Snickeri
Åhus Glasmästeri	Glasmästeri
Citylåset i Kristianstad	Låsarbeten och kodlås
Clausen och Lovén	Måleri

Tidigare utförda underhåll

Utbyte av el i offentliga utrymmen
Renovering av tak och balkonger
Relining av avloppsstammar
Renovering och målning av fönster
Nydragning av tappvattenledningar

Reparationer och underhåll

Återställande av trapphus A efter detonationen.
OVK utförd.

Övriga större händelser under 2025

Vårskötsel och höstskötsel.

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

Påbörjande av målning i trapphus.
Översyn och underhållsarbeten av entrédörrar.

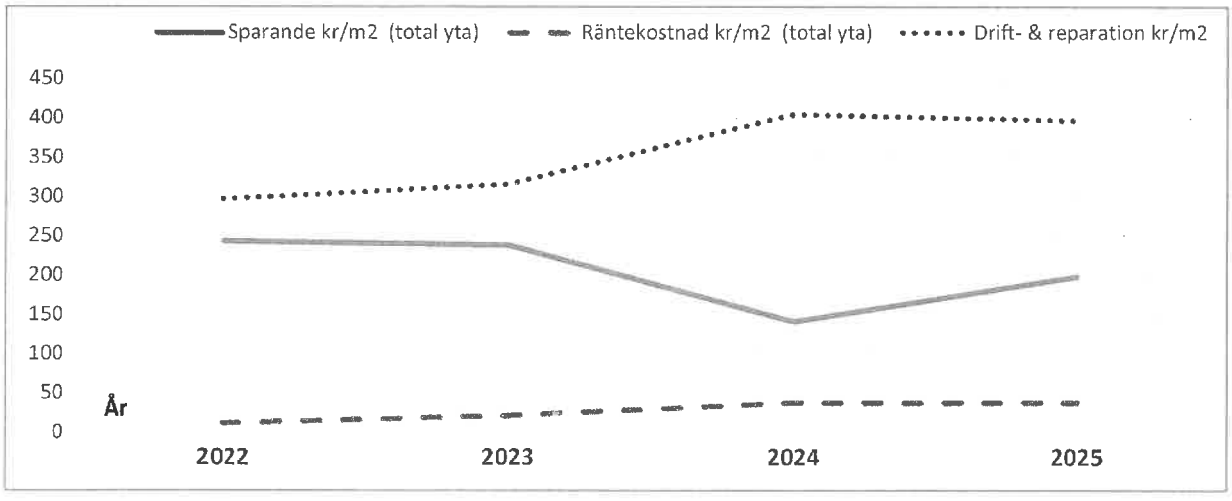
Fastighetsförsäkring

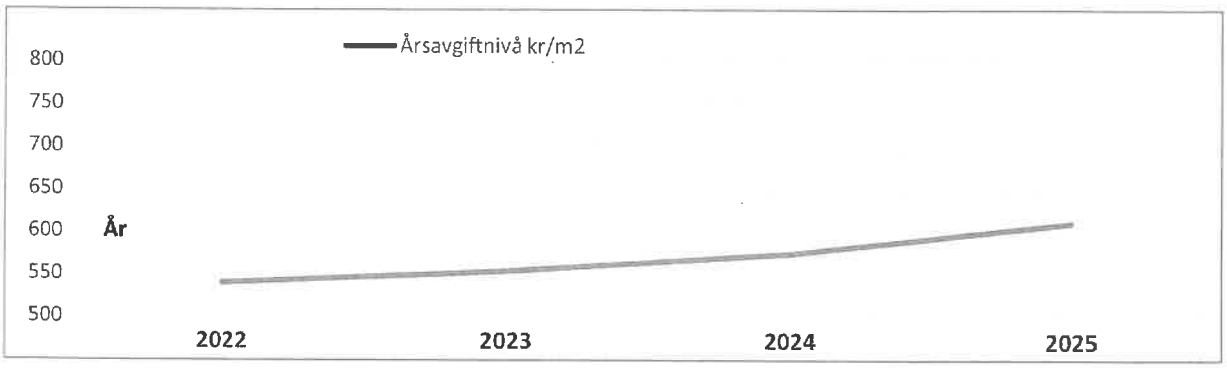
Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina försäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2025.
För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3%.

Flerårsöversikt





Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		1 450	1 315	1 270	1 261	1 288
Resultat		234	-807	446	438	484
Balansomslutning		9 343	9 134	9 036	8 431	8 023
Soliditet		70%	69%	79%	79%	
Årsavgiftnivå kr/m^2		610	574	553	539	
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		91%	95%	94%	93%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	183	57	171	182	
Sparande kr/m2 (total yta)	2)	197	139	237	242	
Avsättning till underhållsfond kr/m^2 (total yta)		114	114	159	159	
Underhållsfond kr/m^2 (total yta)		530	450	786	626	
Drift- & reparationskostnader kr/m2 (total yta)		397	405	316	297	
Energikostnad kr/m2 (total yta)	3)	235	230	194	184	
Räntekostnad kr/m^2 (total yta)		36	36	20	10	
Skuldsättning kr/m^2 (total yta)		1 163	1 163	709	709	
Skuldsättning kr/m^2 (bostadsyta)		1 181	1 181	720	720	
Lån / taxeringsvärde		8%	10%	6%	6%	
Räntekänslighet	4)	1,9%	2,1%	1,3%	1,3%	

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	2022
Årsavgifter		1 322	1 244	1198	1169
Övriga intäkter		128	72	71	92
Drifts- reparations- och personalkostnader		-948	-963	-764	-717
Räntor		-69	-46	15	-11
Amortering	*	0	0	0	0
Avsättning framtida underhåll		-250	-250	-350	-350
SUMMA		**183**	**57**	**171**	**182**

Senast årets amortering motsvarar: 0,0% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

Eget kapital	Insats	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	427 484	4 100 645	991 008	1 588 547	-806 513	6 301 172
Disposition				-806 513	806 513	0
Avsättning yttre fond			250 000	-250 000		0
Uttag yttre fond			-73 419	73 419		0
Årets resultat					234 257	234 257
Årets slut	**427 484**	**4 100 645**	**1 167 589**	**605 454**	**234 257**	**6 535 429**

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	782 034,69
Årets resultat	234 256,81
Avsättning till yttre underhållsfond	-250 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	73 419,00
Summa	**839 710,50**

Styrelsen föreslår att 839 710,50 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	***Not***	***2025-01-01*** ***2025-12-31***	***2024-01-01*** ***2024-12-31***
Nettoomsättning	1	1 450 013	1 315 328
		1 450 013	**1 315 328**
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-786 750	-760 270
Reparationer	3	-86 448	-131 028
Periodiskt underhåll	4	-73 419	-987 895
Personalkostnader	5	-74 729	-71 485
Avskrivningar	6	-125 380	-125 380
		-1 146 726	**-2 076 058**
Rörelseresultat		**303 287**	**-760 730**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		10 081	33 118
Räntekostnader och liknande poster		-79 111	-78 900
		-69 030	**-45 782**
Årets resultat		**234 257**	**-806 513**
Årets resultat enligt ovan		234 257	-806 513
Avsättning till fond för yttre underhåll		-250 000	-250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		73 419	987 895
Resultat efter disposition av underhåll		**57 676**	**-68 618**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
		Belopp i kr	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 380 261	8 505 641
		8 380 261	**8 505 641**
Summa anläggningstillgångar		**8 380 261**	**8 505 641**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		1 702	3 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 102	18 735
Summa kortfristiga fordringar		*26 804*	*21 819*
Kassa och bank		935 462	606 547
Summa kassa och bank		*935 462*	*606 547*
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**962 266**	**628 366**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 342 527**	**9 134 007**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		427 484	427 484
Uppskrivningsfond		4 100 645	4 100 645
Yttre underhållsfond		1 167 589	991 008
		5 695 718	**5 519 137**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		605 454	1 588 547
Årets resultat		234 257	-806 513
		839 711	**782 035**
Summa eget kapital		**6 535 429**	**6 301 172**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	0
Övriga långfristiga skulder		0	0
		0	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 560 000	2 560 000
Leverantörsskulder		66 534	78 353
Skatteskulder		5 818	35 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	174 746	158 755
		2 807 098	**2 832 835**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 342 527**	**9 134 007**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	303 287	-760 730
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	125 380	125 380
Erhållen ränta	10 081	33 118
Erlagd ränta	-79 111	-78 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**359 637**	**-681 133**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-4 985	-1 588
Kortfristiga skulder - förändring	-25 737	-95 379
	-30 722	**-96 967**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**328 915**	**-778 100**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-2 519 021
Pågående arbete	0	987 895
	0	**-1 531 126**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	0	1 000 000
	0	**1 000 000**
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	**0**	**-531 126**
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	**328 915**	**-1 309 226**
Likvida medel vid årets början	606 547	1 915 772
Likvida medel vid årets slut	**935 462**	**606 547**

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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).

Avskrivningstid på byggnader	30 - 50 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	2,63%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	**Not 1**	*År 2025*	*År 2024*
Hyresintäkter lokaler		42 404	40 671
Årsavgifter		1 321 875	1 243 575
Överlåtelse-, pant- och andrahandsavgifter		28 538	23 090
Övriga intäkter		57 196	7 992
		1 450 013	**1 315 328**

Driftskostnader	**Not 2**		
Städning		-10 908	-11 605
Elavgifter		-43 184	-39 350
Värme		-370 360	-378 970
Vatten		-103 889	-88 555
Renhållning		-55 947	-53 892
Fastighetsförsäkring		-32 088	-30 172
TV och bredband		-30 251	-32 053
Fastighetsskatt		-53 690	-50 810
Förbrukningsinventarier och -material		-7 757	-237
Tele, post- och bankkostnader		-374	-614
Administrativt förvaltningsavtal		-61 360	-59 344
Överlåtelse- och pantkostnad		-588	-2 243
Övriga förvaltningskostnader		-12 933	-9 971
Övriga externa tjänster		-3 421	-2 454
		-786 750	**-760 270**

Reparationer	**Not 3**		
Reparation gemensamma utrymmen		-20 927	0
Reparation installationer		-15 905	-20 126
Reparation byggnader		-1 224	0
Reparation utvändigt		-5 267	-7 074
Underhåll av skador		-43 125	-103 828
		-86 448	**-131 028**

Periodiskt underhåll	**Not 4**		
Periodiskt underhåll		-73 419	-987 895
		-73 419	**-987 895**

Personalkostnader	**Not 5**		
Arvode styrelsen		-58 800	-57 300
Sociala och andra avgifter		-15 929	-14 185
		-74 729	**-71 485**

Avskrivningar — Not 6

Avskrivning på förbättringar	-125 380	-125 380
	-125 380	**-125 380**

Byggnader och mark — Not 7

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung och uppskri		4 912 000	0	0	4 912 000	
Tak/balkonger	Rak	2 250 000	-1 125 000	-75 000	1 050 000	*2010 - 2039*
Solanläggning	Rak	390 000	-390 000	0	0	*2011 - 2019*
Tappvattenledn	Rak	2 519 021	-50 380	-50 380	2 418 261	*2024 - 2073*
Summa		**10 071 021**	**-1 565 380**	**-125 380**	**8 380 261**	

	År 2025	*År 2024*
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	5 159 021	2 640 000
Årets anskaffning	0	2 519 021
Ingående anskaffningsvärde mark	4 912 000	4 912 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 071 021**	**10 071 021**
Ingående avskrivningar	-1 565 380	-1 440 000
Årets avskrivningar enligt plan	-125 380	-125 380
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	**-1 690 760**	**-1 565 380**
Utgående redovisat värde	**8 380 261**	**8 505 641**

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	9 461 000	9 457 000
	Taxeringsvärde byggnader:	22 536 000	17 334 000
	Totalt taxeringsvärde:	**31 997 000**	**26 791 000**

Skulder kreditinstitut — Not 8

Långivare	Konverterings-datum	Ränte-sats	Skuld *År 2025*	Skuld *År 2024*
Sparbanken Skåne	Rörlig	2,75%	780 000 kr	780 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	2,83%	780 000 kr	780 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	2,74%	1 000 000 kr	1 000 000 kr
	Snittränta	**2,77%**	**2 560 000 kr**	**2 560 000 kr**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter — Not 9

	År 2025	*År 2024*
Upplupna räntekostnader	11 796	15 562
Upplupna kostnader	59 347	49 576
Förutbetalda hyresintäkter	103 603	93 617
	174 746	**158 755**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser — Not 10

Pantbrev i fastighet	3 500 000	3 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 21/4 2026

Kristianstad 2026 -04-28

Roger Johansson

Bengt Petersson

Carina Sellgren

Carina Sellgren

Kenne Jönsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2026 -04- 29

Torgny Larsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Eget Bo upa 738200-0649 för räkenskapsåret 1 januari 2025 tom 31 december 2025. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisorer är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av revisionen. När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisionssed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad

29 april 2026

Torgny Larsson

Utförare av revision i Eget Bo upa.