

Styrelsen för Bostadsföreningen Öster upa, 738200-0607, 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 upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Katten 7, vilken innehåller 11 st bostadslägenheter och 1 st hyreslägenhet. Fastighetens adress är Kapellgatan 16 A-B i Kristianstad.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 19 mars 2025:

Rosita Adelsbo	ordförande	Vald till stämman 2027
Matti Stenrosen	kassör	Vald till stämman 2026
Jennie Karlsson	sekreterare	Vald till stämman 2027

Suppleant har varit:

Peter Malmqvist	Vald till stämman 2026
-----------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Matti Stenrosen, ordinarie ledamot, samt suppleanten Peter Malmqvist.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Rosita Adelsbo och Matti Stenrosen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mikael Lanner Ekstrand och Tore Skärhed med Helen Stenrosen som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 mars 2025.

Styrelsen har haft ett flertal kontakter sinsemellan under projektet med kallvattenstammarna.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd som sköter trappstädning, samt städning av tvättstuga.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Till snöröjning/halkbekämpning på trottoar framför huset har Underhållaren anlitats.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 r o k	7 st 2 r o k	4 st 4 r o k
--------------	--------------	--------------

Total bostadsarea är 921 m².

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts varav speciellt kan nämnas:
Byte kallvattenstammar, samt installation av avhärdningsanläggning.

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

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% 2025-04-01.

Styrelsen har inte fattat beslut om höjda avgifter 2026.

Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		589	528	504	499	477
Resultat		44	51	68	45	63
Balansomslutning		6 524	5 015	5 020	5 003	5 018
Soliditet		44%	56%	55%	54%	53%
Årsavgiftnivå kr/m ²		637	565	538	538	
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		99%	99%	98%	99%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		17	22	40	17	
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾		112	88	107	82	
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		421	426	385	404	
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾		266	251	231	206	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		81	40	35	36	
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		3 394	2 271	2 335	2 399	
Lån / taxeringsvärde		21%	17%	18%	18%	
Räntekänslighet ⁴⁾		5,3%	4,0%	4,3%	4,5%	

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		586	521	496	496
Övriga intäkter		3	7	8	3
Drifts-, reparations-, personalkostnader		-413	-415	-377	-391
Räntor		-73	-32	-28	-33
Amortering	*	-86	-59	-59	-59
SUMMA		17	22	40	17

Senaste årets amortering motsvarar: 2,8% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året.

Eget kapital	Insats	Uppskrivn fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	32 200	3 891 000	-1 155 077	50 943	2 819 065
Disposition			50 943	-50 943	0
Årets resultat				44 244	44 244
Årets slut	32 200	3 891 000	-1 104 135	44 244	2 863 309

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	-1 104 134,69
Årets resultat	44 243,85
Summa	-1 059 890,84

Styrelsen föreslår att -1 059 890,84 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	589 371 589 371	527 598 527 598
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-371 911	-347 597
Reparationer	3	-15 903	-45 204
Personalkostnader	4	-24 697	-22 068
Avskrivningar	5	-59 236 -471 747	-30 116 -444 985
Rörelseresultat		117 624	82 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		977	5 012
Räntekostnader och liknande poster		-74 357 -73 380	-36 682 -31 670
Årets resultat		44 244	50 943

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Not****2025-12-31****2024-12-31***Belopp i kr***ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	5 591 404	4 394 794
Maskiner, inventarier & installationer	7	77 610	0
		5 669 014	4 394 794

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**5 669 014****4 394 794****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Övriga kortfristiga fordringar		23 397	24 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 906	24 555
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 303	48 818

Kassa och bank		812 935	571 178
----------------	--	---------	---------

<i>Summa kassa och bank</i>		812 935	571 178
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**855 238****619 996****SUMMA TILLGÅNGAR****6 524 252****5 014 790****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		32 200	32 200
Uppskrivningsfond		3 891 000	3 891 000
		3 923 200	3 923 200

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 104 135	-1 155 077
Årets resultat		44 244	50 943
		-1 059 891	-1 104 135

Summa eget kapital**2 863 309****2 819 065****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	8	1 065 625	2 032 832
		1 065 625	2 032 832

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 060 332	58 856
Leverantörsskulder		447 895	2 446
Skatteskulder		1 105	860
Övriga skulder		0	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	85 986	100 691
		2 595 318	162 893

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**6 524 252****5 014 790**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 624	82 613
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	59 236	30 116
Erhållen ränta	977	5 012
Erlagd ränta	-74 357	-36 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	103 480	81 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	6 515	11 018
Kortfristiga skulder - förändring	430 949	2 608
	437 464	13 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	540 944	94 685
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-1 333 456	0
Pågående arbete	0	0
	-1 333 456	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	1 034 269	-58 856
	1 034 269	-58 856
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-299 187	-58 856
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	241 757	35 829
Likvida medel vid årets början	571 178	535 350
Likvida medel vid årets slut	812 935	571 178

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.

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
Årsavgifter och hyresintäkter		586 341	520 614
Ersättningar och intäkter från boende		3 030	3 403
Övriga intäkter		0	3 581
		589 371	527 598

Driftskostnader	Not 2		
Snöröjning		-1 630	0
Elavgifter		-21 857	-18 486
Värme		-176 171	-172 802
Vatten		-47 380	-40 011
Renhållning		-24 333	-23 786
Fastighetsförsäkring		-17 496	-16 329
TV-avgifter		-21 784	-20 192
Fastighetsskatt		-20 688	-19 560
Förbrukningsinventarier och -material		-2 437	0
Tele, post- och bankkostnader		-3 773	-10 342
Administrativt förvaltningsavtal		-28 624	-17 644
Övriga förvaltningskostnader		-5 738	-8 445
		-371 911	-347 597

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-6 086	-45 204
Reparation installationer		-1 200	0
Reparation byggnader		-145	0
Reparation utvändigt		-8 472	0
		-15 903	-45 204

Personalkostnader	Not 4		
Löner		-18 800	-16 800
Sociala och andra avgifter		-5 897	-5 268
		-24 697	-22 068

Avskrivningar	Not 5		
Avskrivningar på byggnader		-19 366	-19 366
Avskrivning på förbättringar		-25 035	0
Avskrivning på installationer		-4 085	0
Avskrivning på markanläggning		-10 750	-10 750
		-59 236	-30 116

Byggnader och mark	Not 6
---------------------------	--------------

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack upp-, av- nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	
Mark			3 891 000		3 891 000	
Byggnader	Rak	968 376	-532 292	-19 366	416 718	
Kallvattenstam	Rak	1 251 761		-25 035	1 226 726	2025 - 2074
Markanläggning	Rak	215 000	-147 290	-10 750	56 960	2012 - 2031
Summa		2 435 137	3 211 418	-55 151	5 591 404	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2025	År 2024
Vid årets början	1 183 376	1 183 376
Årets anskaffning	1 251 761	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 891 000	3 891 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 326 137	5 074 376
Ingående avskrivningar	-679 582	-649 466
Årets avskrivningar enligt plan	-55 151	-30 116
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-734 733	-679 582
Utgående redovisat värde	5 591 404	4 394 794

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	3 648 000	3 648 000
	Taxeringsvärde byggnader:	11 200 000	8 600 000
	Totalt taxeringsvärde:	14 848 000	12 248 000

Maskiner och inventarier **Not 7**

Ackumulerade anskaffningsvärde		
Årets anskaffning		
Installationer	81 695	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	81 695	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Installationer	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 085	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-4 085	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 610	0

Skulder kreditinstitut **Not 8**

Långivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Sparbanken Skåne	Rörligt	2,83%	196 875 kr	204 375 kr
Sparbanken Skåne	2026-05-10	1,48%	1 835 957 kr	1 887 313 kr
Sparbanken Skåne	2028-02-10	3,08%	1 093 125 kr	0 kr
	Snittränta	2,12%	3 125 957 kr	2 091 688 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 86 356 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 2 694 177 kr

Långfristiga skulder 1 065 625 kr
Kortfristiga skulder 2 060 332 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader
Upplupna kostnader
Förutbetalda hyresintäkter

Not 9

År 2025

År 2024

5 842
28 200
51 944
85 986

3 310
51 928
45 453
100 691

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Pantbrev i fastighet
Pantbrev i eget förvar
Ansvarsförbindelser

Not 10

3 191 700
0
Inga

2 700 000
0
Inga

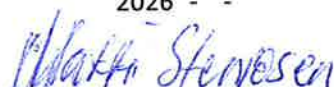
Årsredovisningens innehåll blev klart

20 / 2 2026

Kristianstad


Rosita Adelsbo

2026 - -


Matti Stenrosen


Jennie Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits


Tore Skärhed
Föreningsvald revisor

2026 -


Michael Lanner Ekstrand
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Öster upa
Org.nr. 738200-0607

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Öster upa för år 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den / 2026



Tore Skärhed
Föreningsvald revisor



Michael Lanner Ekstrand
Föreningsvald revisor