

Styrelsen för Bostadsföreningen Eget Bo upa, 738200-0649, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

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 12 juni 2024:

Roger Johansson	ordförande	Vald till stämman 2025
Kenne Jönsson	vice ordförande	Vald till stämman 2025
Bengt Petersson	sekreterare	Vald till stämman 2025
Carina Sellgren	kassör	Vald till stämman 2025

Suppleant har varit:

Niclas Björk	Vald till stämman 2025
--------------	------------------------

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 Jonas Arulf och Madelen Nyström.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2024.

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.

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 2 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Tidigare utförda underhåll

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

Reparationer och underhåll

Slutförd nydragning av tappvattenledningar
Erforderlig reparation av entrédörr, fönsterutor och trapphus i A-trappan med anledning av detonationen.
Beställt offert för målning av trapphus.

Övriga större händelser under 2024

Vårskötsel och höstskötsel

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Filmning och kartläggning av avloppsstick mot kommunal påkoppling Götgatan och Kapellgatan inför beslut om åtgärdsbehoven. Förbättringsåtgärder för gemensamt torkrum.

Fastighetsförsäkring

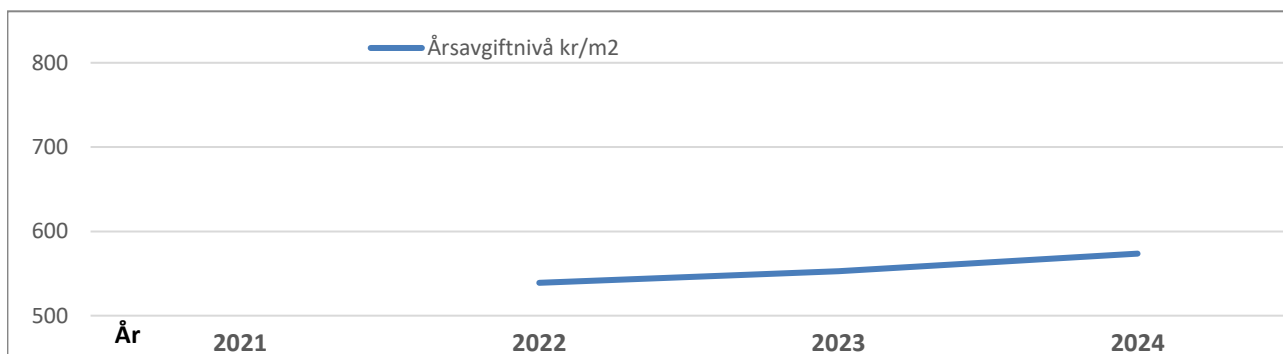
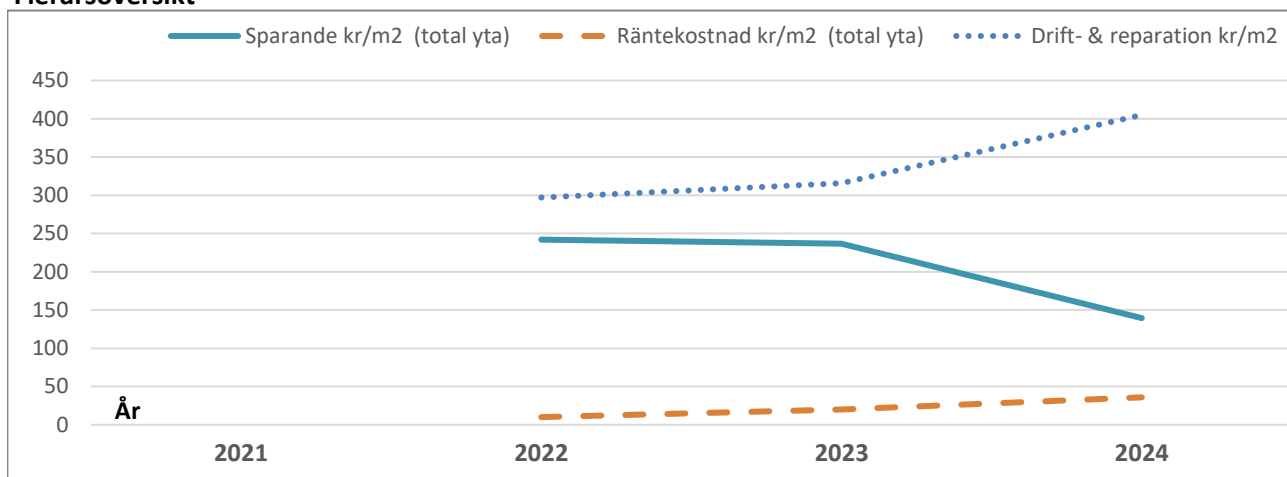
Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina försäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,5% 2024-01-01, samt ytterligare 2,5% 2024-07-01.

För 2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		1 315	1 270	1 261	1 288	1 244
Resultat		-807	446	438	484	485
Balansomslutning		9 134	9 036	8 431	8 023	7 486
Soliditet		69%	79%	79%		
Årsavgiftnivå kr/m ²		574	553	539		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		95%	94%	93%		

Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	57	171	182
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	139	237	242
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		114	159	159
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		450	786	626
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		405	316	297
Energikostnad kr/m ² (total yta)	³⁾	230	194	184
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		36	20	10
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		1 163	709	709
Skuldsättning kr/m ² (bostadsyta)		1 181	720	720
Lån / taxeringsvärde		10%	6%	6%
Räntekänslighet	⁴⁾	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	2024	2023	2022
Årsavgifter		1 244	1 198	1169
Övriga intäkter		72	71	92
Drifts- reparations- och personalkostnader		-963	-764	-717
Räntor		-46	15	-11
Amortering	*	0	0	0
Avsättning framtida underhåll		-250	-350	-350
SUMMA		57	171	182

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

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året pga större underhåll. Föreningen har höjt avgifterna 2025.

Eget kapital	Insats	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	427 484	4 100 645	1 728 903	404 511	446 142	7 107 684
Disposition				446 142	-446 142	0
Avsättning yttre fond			250 000	-250 000		0
Uttag yttre fond			-987 895	987 895		0
Årets resultat					-806 513	-806 513
Årets slut	427 484	4 100 645	991 008	1 588 547	-806 513	6 301 172

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	850 652,29
Årets resultat	-806 512,60
Avsättning till yttre underhållsfond	-250 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	987 895,00
Summa	782 034,69

Styrelsen föreslår att 782 034,69 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	1 315 328 1 315 328	1 269 631 1 269 631
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-760 270	-667 270
<i>Reparationer</i>	3	-131 028	-27 342
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-987 895	0
Personalkostnader	5	-71 485	-68 995
Avskrivningar	6	-125 380 -2 076 058	-75 000 -838 607
Rörelseresultat		-760 730	431 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		33 118	59 290
Räntekostnader och liknande poster		-78 900 -45 782	-44 172 15 118
Årets resultat		-806 513	446 142
Årets resultat enligt ovan		-806 513	446 142
Avsättning till fond för yttre underhåll		-250 000	-350 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		987 895	0
Resultat efter disposition av underhåll		-68 618	96 142

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

8 505 641

6 112 000

Pågående arbeten

0

987 895

8 505 641

7 099 895

Summa anläggningstillgångar

8 505 641

7 099 895

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

0

497

Övriga kortfristiga fordringar

3 084

1 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 735

17 819

Summa kortfristiga fordringar

21 819

20 231

Kassa och bank

606 547

1 915 772

Summa kassa och bank

606 547

1 915 772

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

628 366

1 936 003

SUMMA TILLGÅNGAR**9 134 007****9 035 898**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

427 484

427 484

Uppskrivningsfond

4 100 645

4 100 645

Yttre underhållsfond

991 008

1 728 903

5 519 137

6 257 032

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 588 547

404 511

Årets resultat

-806 513

446 142

782 035

850 652

Summa eget kapital

6 301 172

7 107 684

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder

0

0

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

2 560 000

1 560 000

Leverantörsskulder

78 353

202 035

Skatteskulder

35 727

3 700

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

158 755

162 479

2 832 835

1 928 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**9 134 007****9 035 898**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-760 730	431 024
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	125 380	75 000
Erhållen ränta	33 118	59 290
Erlagd ränta	-78 900	-44 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-681 133	521 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-1 588	115
Kortfristiga skulder - förändring	-95 379	158 788
	-96 967	158 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-778 100	680 045
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-2 519 021	0
Pågående arbete	987 895	-987 895
	-1 531 126	-987 895
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	1 000 000	0
	1 000 000	0
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-531 126	-987 895
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-1 309 226	-307 850
Likvida medel vid årets början	1 915 772	2 223 623
Likvida medel vid årets slut	606 547	1 915 772

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 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		40 671	39 825
Årsavgifter		1 243 575	1 198 266
Överlåtelse-, pant- och andrahandsavgifter		23 090	5 397
Övriga intäkter	Elstöd 10.752 kr 2023	7 992	26 143
		1 315 328	1 269 631

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		0	-10 411
Städning		-11 605	0
Elavgifter		-39 350	-34 977
Värme		-378 970	-316 724
Vatten		-88 555	-76 078
Renhållning		-53 892	-49 359
Fastighetsförsäkring		-30 172	-28 394
TV och bredband		-32 053	-30 788
Fastighetsskatt		-50 810	-49 580
Förbrukningsinventar-/material		-237	-300
Tele, post- och bankkostnader		-614	-484
Administrativt förvaltningsavtal		-59 344	-56 992
Överlåtelse- och pantkostnad		-2 243	-2 497
Övriga förvaltningskostnader		-9 971	-8 547
Övriga externa tjänster		-2 454	-2 139
		-760 270	-667 270

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		0	-1 196
Reparation installationer		-20 126	-9 998
Reparation byggnader		0	-12 099
Reparation utvändigt		-7 074	-4 049
Underhåll av skador		-103 828	0
		-131 028	-27 342

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-987 895	0
		-987 895	0

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-57 300	-52 500
Sociala och andra avgifter		-14 185	-16 495
		-71 485	-68 995

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivning på förbättringar

-125 380

-75 000

-125 380**-75 000****Byggnader och mark****Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung och uppskri	4 912 000	0	0	4 912 000	
Tak/balkonger Rak	2 250 000	-975 000	-75 000	1 200 000	2010 - 2039
Solanläggning Rak	390 000	-390 000	0	0	2011 - 2019
Tappvattenledn Rak	2 519 021	0	-50 380	2 468 641	2024 - 2073
Summa	10 071 021	-1 365 000	-125 380	8 580 641	

Ackumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början	2 640 000	2 640 000
Årets anskaffning	2 519 021	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 912 000	4 912 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 071 021	7 552 000
Ingående avskrivningar	-1 365 000	-1 365 000
Årets avskrivningar enligt plan	-125 380	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 490 380	-1 440 000

Utgående redovisat värde**8 580 641****6 112 000****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:

9 457 000

9 457 000

Taxeringsvärde byggnader:

17 334 000

17 334 000

Totalt taxeringsvärde:**26 791 000****26 791 000****Skulder kreditinstitut****Not 8**

Långivare	Konverterings-datum	Ränte-sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Sparbanken Skåne	Rörlig	3,56%	780 000 kr	780 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	3,65%	780 000 kr	780 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	3,77%	1 000 000 kr	0 kr
Snittränta	3,67%		2 560 000 kr	1 560 000 kr

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 9****År 2024****År 2023**

Upplupna räntekostnader	15 562	8 124
Upplupna kostnader	49 576	49 315
Förutbetalda hyresintäkter	93 617	105 040
	158 755	162 479

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 10**

Pantbrev i fastighet

3 500 000

3 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kristianstad

2025 - -

Roger Johansson

Bengt Petersson

Carina Sellgren

Kenne Jönsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2025 - -

Torgny Larsson
Föreningsvald revisor