

Styrelsen för Bostadsföreningen Eget Bo upa, 738200-0649, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

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. Samtliga fastigheters 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 2023:

Roger Johansson	ordförande	Vald till stämman 2024
Kenne Jönsson	vice ordförande	Vald till stämman 2024
Bengt Petersson	sekreterare	Vald till stämman 2024
Carina Sellgren	kassör	Vald till stämman 2024

Suppleanter har varit:

Niclas björk	Vald till stämman 2024
--------------	------------------------

Avgående ledamöter

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

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit Torgny Larsson med Carl-Fredrik Gjeijer som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Emelie Rejnefeldt, Kristina Jonasson och Jonas Arulf.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2023.

Styrelsen har under året hållit 13 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 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Reparationer och underhåll

Ny dragning av tappvatten ledningar

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Fortsättning av nydragning av tappvattenledningar

Fastighetsförsäkring

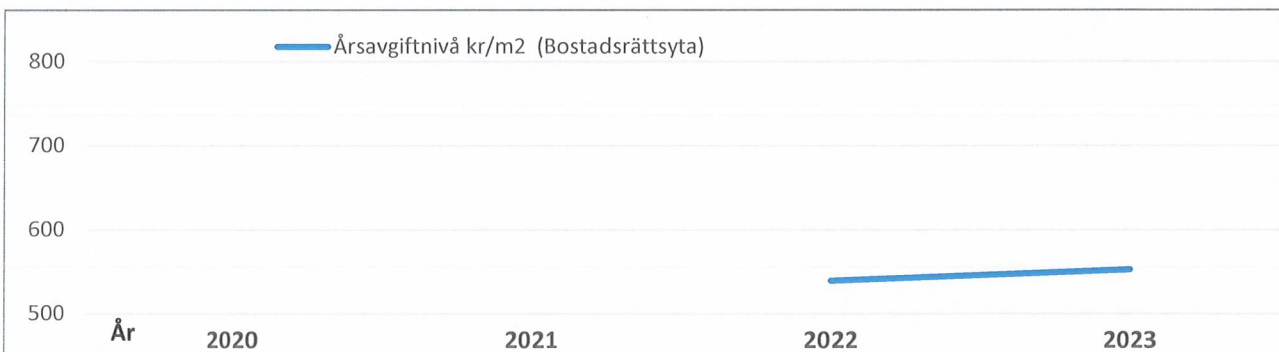
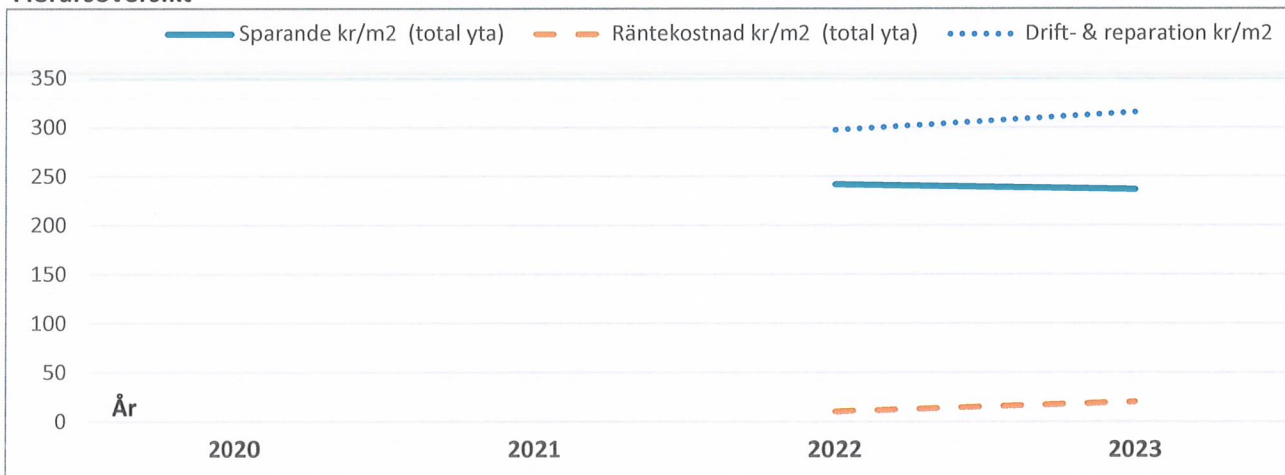
Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina försäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,5% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2,5%

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		1 270	1 261	1 288	1 244	1 256
Resultat		446	438	484	485	148
Balansomslutning		9 036	8 431	8 023	7 486	7 538
Soliditet		79%	79%			
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		553	539			
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		94%	93%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	171	182			
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	237	242			
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		159	159			
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		786	626			
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		316	297			
Energikostnad kr/m ² (total yta)	³⁾	194	184			
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		20	10			
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		709	709			
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		720	720			
Lån / taxeringsvärde		6%	6%			
Räntekänslighet	⁴⁾	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	2023	2022
Årsavgifter			1 198	1 169
Övriga intäkter			71	92
Drift & personalkostnader			-764	-717
Räntor			15	-11
Amortering		*	0	0
Avsättning framtida underhåll			-350	-350
SUMMA			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.

Eget kapital	Insats	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	427 484	4 100 645	1 378 903	316 473	438 038	6 661 543
Disposition				438 038	-438 038	0
Avsättning yttre fond			350 000	-350 000		0
Uttag yttre fond						0
Årets resultat					446 142	446 142
Årets slut	427 484	4 100 645	1 728 903	404 511	446 142	7 107 684

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	754 510,67
Årets resultat	446 141,62
Avsättning till yttre underhållsfond	-350 000,00
Summa	850 652,29

Styrelsen föreslår att 850 652,29 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 269 631	1 261 081
		1 269 631	1 261 081
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-667 270	-639 547
<i>Reparationer</i>	3	-27 342	-15 231
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	0	-19 456
Personalkostnader	5	-68 995	-62 465
Avskrivningar	6	-75 000	-75 000
		-838 607	-811 699
Rörelseresultat		431 024	449 382
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		59 290	11 381
Räntekostnader och liknande poster		-44 172	-22 725
		15 118	-11 344
Årets resultat		446 142	438 038
Årets resultat enligt ovan		446 142	438 038
Avsättning till fond för yttre underhåll		-350 000	-350 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	19 456
Resultat efter disposition av underhåll		96 142	107 494

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 112 000	6 187 000
Pågående arbeten & egna bostadsrätter		987 895	0
		7 099 895	6 187 000
Summa anläggningstillgångar		7 099 895	6 187 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		497	1 567
Övriga kortfristiga fordringar		1 915	2 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 819	16 572
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		20 231	20 346
Kassa och bank		1 915 772	2 223 623
<i>Summa kassa och bank</i>		1 915 772	2 223 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 936 003	2 243 969
SUMMA TILLGÅNGAR		9 035 898	8 430 969
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		427 484	427 484
Uppskrivningsfond		4 100 645	4 100 645
Yttre underhållsfond		1 728 903	1 378 903
		6 257 032	5 907 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		404 511	316 473
Årets resultat		446 142	438 038
		850 652	754 511
Summa eget kapital		7 107 684	6 661 543
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	780 000
		0	780 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 560 000	780 000
Leverantörsskulder		202 035	109 165
Skatteskulder		3 700	4 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 479	95 719
		1 928 214	989 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 035 898	8 430 969

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	431 024
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	75 000
Erhållen ränta	59 290
Erlagd ränta	-44 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	521 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar - förändring	115
Kortfristiga skulder - förändring	158 788
	158 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 045
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	-987 895
	-987 895
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	0
	0
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-987 895
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-307 850
Likvida medel vid årets början	2 223 623
Likvida medel vid årets slut	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 byggnadskomponenter 30 - 50 år

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter 2,84%

Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter lokaler		39 825	37 000
Årsavgifter		1 198 266	1 169 040
Ersättningar och intäkter från boende		0	17 400
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		5 397	16 401
Övriga intäkter	Varav elstöd 10.752 kr	26 143	21 240
		1 269 631	1 261 081

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-10 411	-5 213
Elavgifter		-34 977	-50 359
Värme		-316 724	-280 828
Vatten		-76 078	-73 044
Renhållning		-49 359	-49 356
Fastighetsförsäkring		-28 394	-26 282
TV och bredband		-30 788	-27 918
Fastighetsskatt		-49 580	-47 480
Förbrukningsinventar-/material		-300	-145
Tele, post- och bankkostnader		-484	-2 985
Administrativt förvaltningsavtal		-56 992	-56 224
Överlåtelse- och pantkostnad		-2 497	-4 825
Övriga förvaltningskostnader		-8 547	-14 888
Övriga externa tjänster		-2 139	0
		-667 270	-639 547

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-1 196	-3 930
Reparation installationer		-9 998	-4 093
Reparation byggnader		-12 099	-380
Reparation utvändigt		-4 049	-6 828
		-27 342	-15 231

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		0	-19 456
		0	-19 456

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-52 500	-48 300
Arvode egen revisor		0	1 010
Sociala och andra avgifter		-16 495	-15 175
		-68 995	-62 465

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivning på förbättringar		-75 000	-75 000
		<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>

Byggnader och mark **Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	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	-- 2050
Solanläggning Rak	390 000	-390 000	0	0	2011-2060
Summa	7 552 000	-1 365 000	-75 000	6 112 000	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2023	År 2022
Vid årets början	2 640 000	2 640 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 912 000	4 912 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 552 000	7 552 000
Ingående avskrivningar	-1 365 000	-1 290 000
Årets avskrivningar enligt plan	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 440 000	-1 365 000
Utgående redovisat värde	6 112 000	6 187 000
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

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 8**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2023	Skuld År 2022
Sparbanken Skåne	2024-05-10	1,09%	780 000 kr	780 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	5,16%	780 000 kr	780 000 kr
	Snittränta	3,12%	1 560 000 kr	1 560 000 kr

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

År 2023

År 2022

Upplupna räntekostnader	8 124	5 458
Upplupna kostnader	49 315	0
Förutbetalda hyresintäkter	105 040	90 261
	<u>162 479</u>	<u>95 719</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Not 10

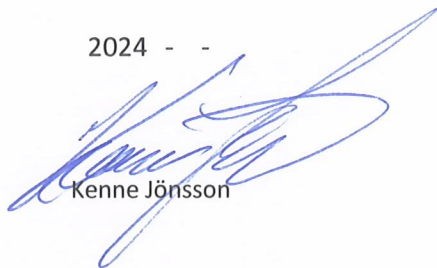
Pantbrev i fastighet	3 500 000	3 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2024 - -



Roger Johansson



Kenne Jönsson



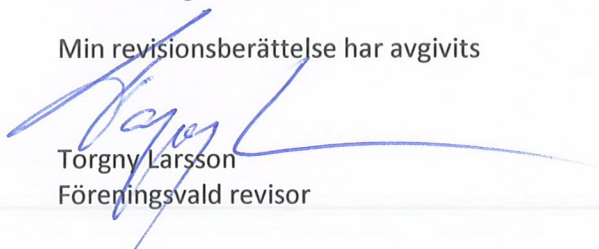
Bengt Petersson



Carina Sellgren

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 - 06 - 01



Torgny Larsson

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

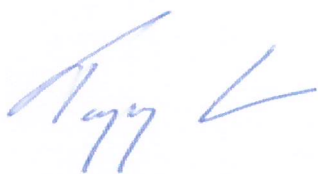
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Eget Bo upa 738200-0649 för räkenskapsåret 1 januari 2022 tom 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen 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

1 juni 2024



Torgny Larsson

Utförare av revision i Eget Bo upa.