







Årsredovisning 2025

HSB Brf Geten i Kristianstad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Geten i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2090 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstads kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Geten 2	1961-01-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
8	lokaler (hyresrätt)	241
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 826
10	garageplatser	8
64	p-platser	0
Totalt 170 objekt		**6 075**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 25 st 2 rok, 47 st 3 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Svanström	Ordförande, vald till 2026
Anders Cederlund	Vice ordförande, vald till 2026
Åsa Blom	Ledamot, vald till 2027
Bodil Gullstrand	Ledamot, vald till 2026
Fredrik Åkerberg	Ledamot, vald till 2026
Lucas Linderoth	Ledamot, vald till 2026

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mats Svanström, Anders Cederlund, Bodil Gullstrand, Fredrik Åkerberg och Lucas Linderoth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Cederlund, Mats Svanström, Åsa Blom och Lucas Linderoth.

Revisorer har varit Mats Nilsson med Joyce Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Ingrid Carlström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-03-17.

Målning av alla källarfönster och garageportar enligt underhållsplan. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och anmärkningar åtgärdats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023 -2024	Genomfört och avslutat markprojekt med byte av alla kulverts, dränerings och avloppsrör i mark och källare, utökat parkeringsytan, installerat 14 laddstolpar, ny asfaltering, renovering och besiktning av skyddsrum.
2021	Påbörjat underhåll av balkonger enligt åtgärdsplan. Fyra balkonger är klara. Byte och uppgradering av digitalt fastighetsnät IKT för bredband till alla hushåll
2020	Stamspolning av samtliga avlopp enligt underhållsplan. Installerat nytt skalskydd, passersystem, nytt tvättbokningssystem online, nytt låssystem till lägenhetsdörrarna.
2018	Ombyggnation av elcentraler, byte av ställdon för värme och vatten, uppgraderat rökluckor till elektrisk öppning.
2017	Byte av trapp- och utomhusbelysning till LED. Byte av torktumlare och torkskåp. Uppgraderat områdesnätet till fiber.
2016	Installerat IMD-el. Målat vissa balkongtak.
2015	Renoverat tvättstuga 1, Målat carport, iordningställt lekplats
2014	Målat husgrund
2013	Nya källartrappor
2010	Nya lägenhetsdörrar
2007	Nya sopstationer
2004	Stambyte kall och varmvatten-ledningar, avlopp, badrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Underhåll av balkonger och fasader enligt åtgärdsplan. Underhåll av yttertak. Uppgradera undercentral och energieffektivisering.
2026	Upphandla uppgradering av undercentral och energieffektivisering, besiktning av takkonstruktion, fasader och balkonger för kommande åtgärder enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	108	141	181	88
Skuldsättning, kr/kvm	2 731	2 775	2 839	316	339
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 847	2 894	2 956	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	1	1
Energikostnad, kr/kvm	215	220	206	169	158
Årsavgifter, kr/kvm	844	750	714	632	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	787	742	676	623
Nettoomsättning, tkr	5 219	4 766	4 361	4 099	3 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	-339	432	397	-769
Soliditet, %	27	25	25	64	60

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	191 005	0	0	191 005
Underhållsfond, kr	4 133 267	0	151 263	4 284 530
S:a bundet eget kapital, kr	**4 324 272**	**0**	**151 263**	**4 475 535**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 279 575	-338 957	-151 263	1 789 355
Årets resultat, kr	-338 957	338 957	232 068	232 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 940 618**	**0**	**80 805**	**2 021 423**
S:a eget kapital, kr	**6 264 890**	**0**	**232 068**	**6 496 958**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 737 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 940 618
Årets resultat, kr	232 068
Reservation till underhållsfond, kr	-289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 737
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 021 423**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 021 423**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 218 894	4 765 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 430	16 951
Summa Rörelseintäkter		**5 222 324**	**4 782 465**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 086 599	-3 350 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 178	-123 997
Personalkostnader	Not 6	-183 905	-127 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-910 632	-834 895
Summa Rörelsekostnader		**-4 327 314**	**-4 436 803**
Rörelseresultat		**895 010**	**345 662**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 422	8 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 364	-692 665
Summa Finansiella poster		**-662 942**	**-684 619**
Resultat efter finansiella poster		**232 068**	**-338 957**
Resultat före skatt		**232 068**	**-338 957**
Årets resultat		**232 068**	**-338 957**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 220 203	23 130 835
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	225 020	225 020
Summa Materiella anläggningstillgångar		**22 445 223**	**23 355 855**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**22 445 723**	**23 356 355**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 627	3 387
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 921	10 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	189 190	80 699
Summa Kortfristiga fordringar		**211 738**	**95 051**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 300 253	1 141 533
Summa Kassa och bank		**1 300 253**	**1 141 533**
Summa Omsättningstillgångar		**2 011 991**	**1 236 584**
Summa Tillgångar		**24 457 714**	**24 592 939**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 005	191 005
Fond för yttre underhåll		4 284 530	4 133 267
Summa Bundet eget kapital		**4 475 535**	**4 324 272**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 789 355	2 279 575
Årets resultat		232 068	-338 957
Summa Fritt eget kapital		**2 021 423**	**1 940 618**
Summa Eget kapital		**6 496 958**	**6 264 890**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 518 000	15 000 000
Summa Långfristiga skulder		**11 518 000**	**15 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 071 125	1 861 125
Leverantörsskulder		237 773	315 155
Skatteskulder	Not 16	10 881	14 887
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	518 519	571 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	604 458	565 833
Summa Kortfristiga skulder		**6 442 757**	**3 328 049**
Summa Skulder		**17 960 757**	**18 328 049**
Summa Eget kapital och skulder		**24 457 714**	**24 592 939**

Dokument-ID 09222115557575463859 Signerat MS, ÅB, LL, FÅ, BG, AC, MN, AO

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	895 010	345 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	910 632	834 895
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**910 632**	**834 895**
Erhållen ränta	10 198	13 817
Erlagd ränta	-675 020	-699 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 140 819**	**494 729**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-107 066	-53
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-94 637	-1 388 575
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-201 703**	**-1 388 628**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**939 117**	**-893 899**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 648 764
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 648 764**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-272 000	-361 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-272 000**	**-361 500**
Årets kassaflöde	**667 117**	**-3 904 163**
Likvida medel vid årets början	**1 141 533**	**5 045 696**
Likvida medel vid årets slut	**1 808 650**	**1 141 533**

Dokument-ID 092221155575754638 59 Signerat MS, ÅB, LL, FÅ, BG, AC, MN, AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-70 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 553 208	4 216 611
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	365 081	152 648
Hyror lokaler	26 476	35 992
Hyror garage och parkeringsplatser	216 722	212 856
Hyror förbrukningsbaserad	51 589	141 092
Hyror övrigt	3 603	1 500
Övriga primära intäkter	18 839	36 266
Summa Bruttoomsättning	**5 235 518**	**4 796 965**
Hyresbortfall	-16 624	-31 451
Summa	**-16 624**	**-31 451**
Summa Nettoomsättning	**5 218 894**	**4 765 514**

I årsavgiften ingår fastighetsel, uppvärmning, vatten, renhållning, Tele2 (basutbud tv) och bredband (250/250).

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	3 430	16 951
Summa Övriga rörelseintäkter	**3 430**	**16 951**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-748 454	-944 156
Snö och halk-bekämpning	-2 019	-54 225
Reparationer	-330 170	-266 875
Planerat underhåll	-137 737	-163 128
Försäkringsskador	-1 494	0
El	-367 974	-382 560
Uppvärmning	-627 821	-681 193
Vatten	-308 790	-274 101
Sophämtning	-108 741	-113 209
Fastighetsförsäkring	-65 878	-62 719
Kabel-TV och bredband	-203 378	-209 917
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-154 442	-145 990
Övriga driftkostnader	-29 701	-51 938
Summa Driftskostnader	**-3 086 599**	**-3 350 011**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 311	-6 231
	Administrationskostnader	-64 376	-57 543
	Extern revision	-18 000	-14 950
	Konsultkostnader	-10 458	0
	Medlemsavgifter	-27 400	-27 400
	Föreningsverksamhet	-10 360	-2 105
	Övriga förvaltningskostnader	-11 274	-15 769
	Summa Övriga externa kostnader	**-146 178**	**-123 997**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-87 000	-84 750
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-57 527	-16 550
	Sociala avgifter	-36 878	-24 101
	Summa Personalkostnader	**-183 905**	**-127 901**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-910 632	-834 895
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-910 632**	**-834 895**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 349 682	21 115 237
	Ingående anskaffningsvärde mark	171 350	171 350
	Årets investeringar	0	17 234 445
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**38 521 032**	**38 521 032**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 390 197	-14 555 302
	Årets avskrivningar	-910 632	-834 895
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 300 829**	**-15 390 197**
	Utgående redovisat värde	**22 220 203**	**23 130 835**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	273 000	255 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**78 073 000**	**66 655 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**20 000 000**	**20 000 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	225 020	14 810 701
	Omklassificering till byggnad	0	-14 585 681
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**225 020**	**225 020**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	8 397	0
	Övriga fordringar	9 524	10 965
	Summa Övriga fordringar	**17 921**	**10 965**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	16 513	0
	Upplupna ränteintäkter	1 224	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 454	80 699
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**189 190**	**80 699**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	500 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**500 000**	**0**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 286 755	1 131 433
	Sparbanken Skåne företagskonto	13 498	10 100
	Summa Kassa och bank	**1 300 253**	**1 141 533**

Dokument-ID 09222115557575463859 Signerat MS, ÅB, LL, FÅ, BG, AC, MN, AO

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne AB	2,44%	2026-05-30	1 589 125	50 000
SBAB Bank AB	4,02%	2033-05-19	3 705 000	38 000
SBAB Bank AB	4,26%	2030-07-15	4 290 000	44 000
SBAB Bank AB	4,44%	2028-09-15	3 665 000	60 000
SBAB Bank AB	3,79%	2026-11-17	3 340 000	80 000
			16 589 125	**272 000**

Långfristig del	11 518 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	142 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 929 125
Kortfristig del	5 071 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	272 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 088 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 515 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	10 881	14 887
Summa Skatteskulder	**10 881**	**14 887**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	9 007	0
Inre fond	505 091	571 050
Övriga kortfristiga skulder	4 421	0
Summa Övriga skulder	**518 519**	**571 050**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	437 695	423 103
Upplupna räntekostnader	3 295	3 951
Övriga upplupna kostnader	163 468	138 779
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**604 458**	**565 833**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Geten i Kristianstad, org.nr. 738200-2090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Geten i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Geten i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Geten i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Svanström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:10:36

Åsa Blom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 09:10:46

Lucas Linderoth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 23:24:20

Fredrik Åkerberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:28:27

Bodil Gullstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:14:19

Anders Cederlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:37:31

Mats Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 06:47:19

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:17:55

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Geten i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 06:49:53

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:17:39

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.