



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2019-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad 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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 826
8	lokaler (hyresrätt)	241
37	p-platser varav 14 med laddstolpar	0
23	carportplatser	0
6	garageplatser	0
4	MC-platser i garage	0
Totalt 166 objekt		6 067

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
Anders Cederlund	Ledamot
Åsa Blom	Ledamot
Orri Sigurdsson	Ledamot
Marcus Persson	Ledamot
Tobias Persson	Ledamot
Lucas Linderöth	Ledamot
Martin Jönsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Svanström, Anders Cederlund, Orri Sigurdsson, Marcus Persson (samt Martin Jönsson pga avflyttning från föreningen under mandatperioden).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Cederlund, Mats Svanström, Marcus Persson och Lucas Linderöth.

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

Valberedning har varit: Ingrid Carlström (sammankallande) och Carl Linderöth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 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 den 2023-03-20 av styrelsens representant ordf Mats Svanström, vice ordf Anders Cederlund, Vicevärd Magnus Nilsson HSB tillsammans med underhållsplanerare Roger Talik från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister utan åtgärder som ligger till grund för föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Under året har nya lån upptagit med ca 15,5 Mkr för att finansiera underhållsåtgärder. Föreningen har mottagit elstöd med 132 760 kr.

Föreningen har under året genomfört ett större mark och källarunderhåll med byte av dag- och spillvatten-ledningar,

värmekulverts, ledningar i mark. Byte av asfaltsytor, markdränering och en översyn av belysning utomhus. Uppgraderat parkeringsytor samt installerat 14 laddstolpar för elbilar. Även underhåll och reparation av föreningens två skyddsrum har genomförts enligt åtgärdsplan. Slutbesiktning pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
2024	Återställa alla grönytor efter markprojektet. Uppgradera sopstation
2025-2028	Underhåll av balkonger enligt åtgärdsplan. Underhåll av yttertak. Uppgradera lekplats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	141	181	88	97	105
Skuldsättning, kr/kvm	2 839	316	339	362	392
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 956	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	206	169	158	145	144
Årsavgifter, kr/kvm	714	632	608	592	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	676	623	613	591
Nettoomsättning, tkr	4 361	4 099	3 758	3 652	3 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	397	-769	-230	51
Soliditet, %	25	64	60	63	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Historiska nyckeltal som inte har räknats om har saldo noll.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	191 005	0	0	191 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 699 395	0	277 000	3 976 395
S:a bundet eget kapital, kr	3 890 400	0	277 000	4 167 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 884 196	397 444	-277 000	2 004 640
Årets resultat, kr	397 444	-397 444	431 807	431 807
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 281 640	0	154 807	2 436 447
S:a eget kapital, kr	6 172 040	0	431 807	6 603 847

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 281 640
Årets resultat, kr	431 807
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 436 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 436 447

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 361 360	4 098 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 686	927
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 501 046	4 099 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 038 497	-2 739 378
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-135 220
Övriga externa kostnader	Not 6	-124 857	-99 258
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-139 061	-141 546
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-556 883	-562 818
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 859 298	-3 678 220
RÖRELSERESULTAT		641 748	421 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 205	4 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 146	-28 102
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-209 941	-24 001
ÅRETS RESULTAT		431 807	397 444

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 731 285	7 351 082
Pågående nyanläggningar	Not 10	14 810 701	230 238
Summa materiella anläggningstillgångar		21 541 986	7 581 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 542 486	7 581 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 068	0
Kundfordringar		1 935	0
Avräkningskonto HSB		39 741	16 556
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 701	10 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	84 065	76 826
Summa kortfristiga fordringar		140 510	103 651
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	4 005 955	1 202 360
Summa kassa och bank		4 005 955	1 202 360
Summa omsättningstillgångar		5 146 465	2 056 011
SUMMA TILLGÅNGAR		26 688 951	9 637 831

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	191 005	191 005
Fond för yttre underhåll	3 976 395	3 699 395
Summa bundet eget kapital	4 167 400	3 890 400
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 004 640	1 884 196
Årets resultat	431 807	397 444
Summa fritt eget kapital	2 436 447	2 281 640
Summa eget kapital	6 603 847	6 172 040
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 15 222 000	1 778 625
Summa långfristiga skulder	15 222 000	1 778 625
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 000 625	139 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17 625 078	714 728
Leverantörsskulder	1 667 298	326 918
Aktuell skatteskuld	Not 18 19 708	13 286
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 27 195	1 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 523 199	491 520
Summa kortfristiga skulder	4 863 104	1 687 166
Summa skulder	20 085 104	3 465 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 688 951	9 637 831

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	641 748	421 444
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	556 883	562 818
	<u>1 198 630</u>	<u>984 262</u>
Erhållen ränta	23 617	2 550
Erlagd ränta	-228 069	-28 237
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>994 178</u>	<u>958 576</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 086	-2 351
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 305 736	-217 574
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 289 828</u>	<u>738 651</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-14 517 549	-105 238
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-14 517 549</u>	<u>-105 238</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	15 304 500	-139 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>15 304 500</u>	<u>-139 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 076 780	493 914
Likvida medel vid årets början	1 968 916	1 475 002
Likvida medel vid årets slut	5 045 696	1 968 916
	<u>3 076 780</u>	<u>493 914</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 903 552	3 682 800
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-156
Hysesintäkt lokaler	34 192	33 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	140 998	175 250
Hysesintäkt övrigt	1 400	6 400
Konsumtionsavgift el	254 284	164 887
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 110	24 674
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 824	11 282
	4 361 360	4 098 737
<p>I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och bredband i årsavgiften.</p>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	2 706	0
Bidrag	132 760	0
Övrigt	4 220	927
	139 686	927
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-233 719	-166 708
El	-447 989	-285 431
Uppvärmning	-570 764	-525 851
Vatten	-233 204	-216 018
Renhållning	-139 837	-143 489
Bevakningskostnader	-1 785	0
TV, bredband, iptelefoni	-205 677	-200 310
Serviceavtal	-32 636	-47 420
Förvaltningskostnader	-934 608	-922 632
Försäkringar	-57 538	-53 682
Fastighetsskatt	-142 382	-136 222
Övriga driftskostnader	-38 358	-41 616
	-3 038 497	-2 739 378
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-27 339
Underhåll installationer	0	-107 881
	0	-135 220
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 525	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-9 664	-3 546
Kostnader överlåtelse och panter	-27 402	-14 778
Föreningsverksamhet	-731	0
Kontorsutrustning och -material	-5 524	-8 488
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 887	-4 061
Konsulter	-22 388	0
Förbrukningsinventarier	-2 047	-16 733
Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
Stämma och styrelse	-16 289	-12 627
Kundförluster m m	0	-550
	-124 857	-99 258

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 000	-93 000
Övriga arvoden	-19 550	-17 800
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-27 011	-28 246
	-139 061	-141 546
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-556 883	-562 818
	-556 883	-562 818

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 178 152	21 178 152
Årets investering byggnader	-62 915	0
Ingående anskaffningsvärde mark	171 350	171 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 286 587	21 349 502

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 998 420	-13 435 602
Årets avskrivningar byggnader	-556 883	-562 818
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 555 302	-13 998 420

Utgående redovisat värde

6 731 285 7 351 082

Redovisade värden byggnader

6 559 935

7 179 732

Redovisade värden mark

171 350

171 350

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Geten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	49 000 000	17 400 000	66 400 000	66 400 000
Lokaler		255 000	0	255 000	255 000
		49 255 000	17 400 000	66 655 000	66 655 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 732 000	5 732 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 732 000	5 732 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	230 238	125 000
Årets Investering	14 580 464	105 238
Utgående värde pågående nyanläggningar	14 810 701	230 238

Pågående nyanläggningar avser utbyte ledningar i mark mm och planeras vara klart våren år 2024. Till en total utgift av ca 15,5 Mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 701	10 269
	10 701	10 269

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		14 642	13 612
Förutbetald kabel-TV och bredband		50 954	49 238
Upplupna ränteintäkter		5 771	2 183
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 698	11 793
		84 065	76 826

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-01	500 000	750 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-01	250 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-16	250 000	
			1 000 000	750 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne		4 005 955	1 202 360
		4 005 955	1 202 360

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	4,02%	2033-05-19	3 781 000	38 000
SBAB Bank AB	4,26%	2030-07-15	4 378 000	44 000
SBAB Bank AB	4,44%	2028-09-15	3 785 000	60 000
SBAB Bank AB	3,79%	2026-11-17	3 500 000	80 000
Sparbanken Skåne AB	1,16%	2024-05-10	1 778 625	139 500
			17 222 625	361 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 222 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 222 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 778 625
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 000 625**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,83%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 446 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 415 125
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		714 728	827 958
Uttag		-89 650	-113 230
		625 078	714 728

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		19 708	13 286
		19 708	13 286

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder		27 195	1 213
		27 195	1 213

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 515	112 327
Upplupna räntekostnader	10 931	1 854
Upplupen revision	11 300	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	360 840	362 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 613	4 418
	523 199	491 520

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Cederlund

.....
Kjartan Orri Sigurdsson

.....
Lucas Linderöth

.....
Marcus Persson

.....
Martin Jönsson

.....
Mats Svanström

.....
Tobias Persson

.....
Åsa Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Geten i Kristianstad för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Geten i Kristianstad för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-19 kl. 17:16:04



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 09:04:50



TOBIAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 07:42:38



ÅSA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:45:24



LUCAS LINDEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 12:12:09



KJARTAN ORRI SIGURDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:06:02



MARTIN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 09:13:13



ANDERS CEDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:54:58



MATS NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:17:08



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:46:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-24 kl. 11:17:57



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:46:36





HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB (Brf Geten) arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB (Brf Geten) har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Handlar upp gemensam el.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen där styrelsen arbetar aktivt med 10-årsperspektiv.
- Alla föreningens uthyrningsavtal har genomgått en juridisk och ekonomisk översyn och uppdatering under året.
- Brandskyddskontroll av fastigheten en gång i kvartalet.
- Genomfört en särskild säkerhets-besiktning i alla lägenheter som resulterat i en rad åtgärder för säkrare el och vvs i lägenheterna.

Social hållbarhet

- Välkomnar nya medlemmar via ett personligt möte med föreningens förvaltare och styrelserepresentant. Varje ny medlem får en informations-mapp för att öka förståelsen för föreningen.
- Gemensamt årliga evenemang t.ex ”Glöggmingel” kombinerat med medlemsträffar och förtäring.
- Introducerat en förenings-app som 70 % av medlemmarna använder där vi snabbt och enkelt kan kommunicera om dagsaktuella händelser vilket har ökat engagemanget i föreningen.
- Vi har gjort en översyn av utomhusbelysningen för att öka tryggheten i området.

Ekologisk hållbarhet

- I samband med upphandlingen av gemensam el så köps enbart förnybar el.
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen och närvarostyrd.
- Källsorterar.
- 14 laddstolpar för elbilsladdning har installerats på föreningens parkering för medlemmar.
- Introducerat en förenings-app som minskar pappersförbrukningen betydligt i interna utskick.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.