

Årsredovisning 2024

Brf Getskär

716444-0369



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Getskär

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 514 kvm. Byggnadernas totalyta är 1514 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Bärtzner	Ordförande
Agneta Niklasson	Styrelseledamot
Anna Engström	Styrelseledamot
Jessica Joshage	Styrelseledamot
Rasmus Espedalen	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Kindbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Bertil Andreas Levander Revisor

Brf Getskär
716444-0369

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 9,9% from den 1 januari 2024 för att möta öka kostnader för räntor, ekonomisk förvaltning och underhåll. En oplanerad vattenskada gjorde att resultatet för året blev en mindre förlust. Kassaflödet från den löpande verksamheten är dock fortsatt positivt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Från och med 1 januari 2024 ersattes vår tidigare leverantör av ekonomisk administration, NABO, av Simpleko.

Övriga uppgifter

Planerat underhåll i form av plåttäckning av vindskivor har utförts i september.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 141 293	1 021 202	1 023 641
Resultat efter fin. poster	-17 917	-427 092	255 970
Soliditet (%)	16	15	19
Yttre fond	321 951	843 145	764 545
Taxeringsvärde	29 831 000	26 196 000	26 196 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	668	668
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	99	98,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 691	4755	4818
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 691	4 755	4818
Sparande per kvm totalyta, kr	100	150	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	24	17	16
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	3,69	1,68
Räntekänslighet (%)	6,39	7,12	7,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Brf Getskär
716444-0369

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på en oförutsedd vattenskada. Vi har en långsiktig ekonomisk plan som över tid inkluderar oförutsedda utgifter så som denna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	580 000	-	-	580 000
Upplåtelseavgifter	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	843 145	-	-521 194	321 951
Balanserat resultat	229 986	-427 092	521 194	324 088
Årets resultat	-427 092	427 092	-17 917	-17 917
Eget kapital	1 376 039	0	-17 917	1 358 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	324 088
Balanserat resultat	-17 917
Årets resultat	306 171
Totalt	
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	78 600
Reservering fond för yttre underhåll	-36 788
Att från yttre fond i anspråk ta	264 359
Balanseras i ny räkning	306 171

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 141 293	1 021 202
Övriga rörelseintäkter	3	851	-3
Summa rörelseintäkter		1 142 144	1 021 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-650 369	-952 506
Övriga externa kostnader	9	-63 599	-65 970
Personalkostnader	10	-38 469	-38 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 260	-133 260
Summa rörelsekostnader		-885 697	-1 190 205
RÖRELSERESULTAT		256 447	-169 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		901	9 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-275 265	-267 626
Summa finansiella poster		-274 364	-258 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-17 917	-427 092
ÅRETS RESULTAT		-17 917	-427 092

Balansräkning

	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	12	7 624 860	7 738 572
Byggnad och mark	13	39 106	58 654
Maskiner och inventarier		7 663 966	7 797 226
Summa materiella anläggningstillgångar		7 663 966	7 797 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar		6 281	-4 394
Kund- och avgiftsfordringar		2 237	266
Övriga fordringar	14	64 130	61 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 648	57 775
Summa kortfristiga fordringar			
Kassa och bank		1 064 624	1 051 529
Kassa och bank		1 064 624	1 051 529
Summa kassa och bank			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 137 272	1 109 304
SUMMA TILLGÅNGAR		8 801 238	8 906 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 000	730 000
Fond för yttre underhåll		321 951	843 145
Summa bundet eget kapital		1 051 951	1 573 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		324 088	229 986
Årets resultat		-17 917	-427 092
Summa fritt eget kapital		306 171	-197 106
SUMMA EGET KAPITAL		1 358 122	1 376 039
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 235 000	2 235 000
Summa långfristiga skulder		2 235 000	2 235 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 867 238	4 963 446
Leverantörsskulder		33 927	134 116
Skatteskulder		10 388	30 414
Övriga kortfristiga skulder		350	1 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	296 213	166 371
Summa kortfristiga skulder		5 208 116	5 295 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 801 238	8 906 530

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 447	-169 006
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 260	133 260
Erhållen ränta	901	9 539
Erlagd ränta	-281 965	-260 210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 643	-286 416
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 873	7 904
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 533	112 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 303	-165 800
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-96 208	-96 208
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 208	-96 208
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 095	-262 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 051 529	1 313 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 064 624	1 051 529

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Getskär har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

	2024	2023
NOT 2, NETTOOMSÄTTNING		
	1 114 543	1 011 156
Årsavgifter, bostäder	20 159	9 986
El	6 591	60
Övriga intäkter	1 141 293	1 021 202
Summa		

	2024	2023
NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
	854	0
Ej placerbara intäkter	-3	-3
Öres- och kronutjämning	851	-3
Summa		

	2024	2023
NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL		
	36 600	36 195
Fastighetsskötsel	9 911	20 238
Yttre skötsel	30 830	46 180
Vinterunderhåll	77 341	102 613
Summa		

	2024	2023
NOT 5, REPARATIONER		
	55 248	18 338
Reparationer	141 077	0
Rep försäkringskada	196 325	18 338
Summa		

	2024	2023
NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL		
	36 788	521 194
Planerat underhåll	36 788	521 194
Summa		

	2024	2023
NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
	37 082	25 165
Fastighetsel	25 647	22 199
Sophämtning	62 729	47 364
Summa		

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 777	42 806
Kabel-TV/Bredband	52 959	53 025
Fastighetsskatt	171 450	167 166
Summa	277 186	262 997

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 774	10 073
Övriga förvaltningskostnader	19 563	5 912
Ekonomisk förvaltning	37 001	20 520
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	875	1 870
Konsultkostnader	0	23 943
Bankkostnader	3 386	3 651
Summa	63 599	65 970

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 469	8 469
Summa	38 469	38 469

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	273 350	267 362
Övriga räntekostnader	1 915	264
Summa	275 265	267 626

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 946 277	11 946 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 946 277	11 946 277
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 207 705	-4 093 993
Årets avskrivning	-113 712	-113 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 321 417	-4 207 705
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 624 860	7 738 572
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 902 700</i>	<i>1 902 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 119 000	11 652 000
Taxeringsvärde mark	17 712 000	14 544 000
Summa	29 831 000	26 196 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 750	97 750
Utgående anskaffningsvärde	97 750	97 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 096	-19 548
Avskrivningar	-19 548	-19 548
Utgående avskrivning	-58 644	-39 096
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 106	58 654

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 237	266
Summa	2 237	266

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 490	13 348
Försäkringspremier	46 439	48 555
Kabel-tv/bredband	4 416	0
Förvaltning	8 785	0
Summa	64 130	61 903

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,61 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	1,30 %	2 235 000	2 235 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	4,05 %	1 492 522	1 492 522
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,71 %	1 274 716	1 370 924
Summa			7 102 238	7 198 446
Varav kortfristig del			4 963 446	4 963 446

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 621 198 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 077	23 943
El	5 777	2 642
Utgiftsräntor	17 339	24 039
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	92 594	76 321
Summa	296 213	166 371

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med vattenskada uppdagades att kryppgrunden på ett av enplanshusen var drabbad av fuktproblem, och avfuktningssystem har installerats och driftsatts under februari 2025.

Underskrifter

Stora Höga, 2025-05-12

Ort och datum



Thomas Bartzner
Ordförande



Agneta Niklasson
Styrelseledamot



Anna Engström
Styrelseledamot



Jessica Johsage
Styrelseledamot



Rasmus Espedalen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-02



Bertil Andreas Levander
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF GETSKÄR I STENUNGSUNDS KOMMUN

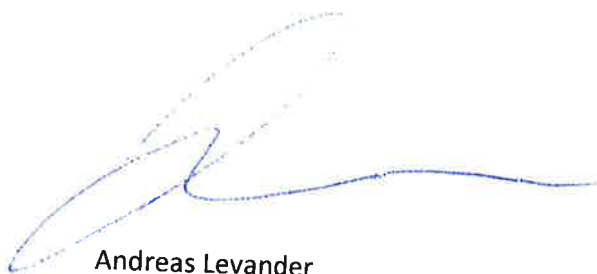
Org. Nr. 716444-0369

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning avseende år 2024.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- Fastställer resultat- och balansräkning
- Disponerar årets resultat i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stora Höga 2025-05-02



Andreas Levander