



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-02-16.

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. 2025-03-31.

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.

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår fastighetsel uppvärmning, vatten, renhållning, tele2 (basutbud tv) och bredband (250/250) i årsavgiften.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Svanström	Ordförande	2020-10-07	
Anders Cederlund	Ledamot	2020-10-07	
Åsa Blom	Ledamot	2023-06-07	
Bodil Gullstrand	Ledamot	2024-05-21	
Fredrik Åkerberg	Ledamot	2024-05-21	
Kjartan Orri Sigurdsson	Ledamot	2023-06-07	2024-05-21
Marcus Persson	Ledamot	2020-10-07	2024-05-21
Tobias Persson	Ledamot	2021-06-10	
Lucas Linderöth	Ledamot	2020-10-07	
Martin Jönsson	Ledamot	2023-06-07	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Cederlund, Mats Svanström, Åsa Blom, Tobias Persson, Lucas Linderöth och Bodil Gullstrand.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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 (sammankallande) och Carl Linderöth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 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 2024-03-18.

Under 2024 har nya pantbrev tagits ut om cirka 14 000 000 kr.

Under året har alla grönytor återställts efter markprojektet. Lekplatsen har uppgraderats med ny lekställning. Slutbesiktning genomförts. Föreningen har mottagit bidrag till installation av laddstolpar med 198 490 kr.



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
2025-2028	Underhåll av balkonger enligt åtgärdsplan. Underhåll av yttertak. Uppgradera undercentral och energieffektivisering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	108	141	181	88	97
Skuldsättning, kr/kvm	2 775	2 839	316	339	362
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 894	2 956	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	220	206	169	158	145
Årsavgifter, kr/kvm	750	714	632	608	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	787	742	676	623	613
Nettoomsättning, tkr	4 766	4 361	4 099	3 758	3 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	-339	432	397	-769	-230
Soliditet, %	25	25	64	60	63

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och stora underhåll som föreningen behövt investera i.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 108 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	3 976 395	0	156 872	4 133 267
S:a bundet eget kapital, kr	4 167 400	0	156 872	4 324 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 004 640	431 807	-156 872	2 279 575
Årets resultat, kr	431 807	-431 807	-338 957	-338 957
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 436 447	0	-495 829	1 940 618
S:a eget kapital, kr	6 603 847	0	-338 957	6 264 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 128 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	2 436 447
Årets resultat, kr	-338 957
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 128
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 940 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 940 618

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 765 514	4 361 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 951	139 686
Summa Rörelseintäkter		4 782 465	4 501 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 350 011	-3 011 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 997	-151 395
Personalkostnader	Not 6	-127 901	-139 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-834 895	-556 883
Summa Rörelsekostnader		-4 436 803	-3 859 271
Rörelseresultat		345 662	641 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 046	27 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 665	-237 146
Summa Finansiella poster		-684 619	-209 941
Resultat efter finansiella poster		-338 957	431 807
Resultat före skatt		-338 957	431 807
Årets resultat		-338 957	431 807

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	23 130 835	6 731 285
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	225 020	14 810 701
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 355 855	21 541 986
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 356 355	21 542 486

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 387	6 003
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 965	50 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	80 699	84 065
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		95 051	140 510
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 141 533	4 005 955
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 141 533	4 005 955
Summa Omsättningstillgångar		1 236 584	5 146 465
Summa Tillgångar		24 592 939	26 688 951

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	191 005	191 005
Fond för yttre underhåll	4 133 267	3 976 395
Summa Bundet eget kapital	4 324 272	4 167 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 279 575	2 004 640
Årets resultat	-338 957	431 807
Summa Fritt eget kapital	1 940 618	2 436 447

Summa Eget kapital	6 264 890	6 603 847
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 000 000	15 222 000
Summa Långfristiga skulder		15 000 000	15 222 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 861 125	2 000 625
Leverantörsskulder		315 155	1 667 298
Skatteskulder	Not 16	14 887	19 708
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	571 050	652 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	565 833	523 199
Summa Kortfristiga skulder		3 328 049	4 863 104

Summa Skulder		18 328 049	20 085 104
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 592 939	26 688 951
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	345 662	641 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	834 895	556 883
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	834 895	556 883
Erhållen ränta	13 817	23 617
Erlagd ränta	-699 645	-228 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	494 729	994 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53	-11 220
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 388 575	1 306 870
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 388 628	1 295 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-893 899	2 289 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 648 764	-14 517 548
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 648 764	-14 517 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-361 500	15 304 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-361 500	15 304 500
Årets kassaflöde	-3 904 163	3 076 780
Likvida medel vid årets början	5 045 696	1 968 916
Likvida medel vid årets slut	1 141 533	5 045 696



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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 216 611	3 903 552
	Hyror lokaler	35 992	35 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	212 856	158 998
	Hyror förbrukningsbaserad	293 740	254 284
	Hyror övrigt	1 500	0
	Övriga primära intäkter	36 266	28 307
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 796 965	4 380 533
	Hyresbortfall	-31 451	-19 200
	<i>Summa</i>	-31 451	-19 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 765 514	4 361 333

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår fastighetsuppvärmning, vatten, renhållning, tele2 (basutbud tv) och bredband (250/250) i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	2 706
	Övriga sekundära intäkter	16 951	136 980
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 951	139 686

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-537 365	-569 544
	Snö och halk-bekämpning	-54 225	-6 540
	Reparationer	-266 875	-233 719
	Planerat underhåll	-163 128	0
	El	-382 560	-447 989
	Uppvärmning	-681 193	-570 764
	Vatten	-274 101	-233 204
	Sophämtning	-113 209	-139 837
	Fastighetsförsäkring	-62 719	-57 538
	Kabel-TV och bredband	-209 917	-205 677
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 990	-142 382
	Förvaltningsavtalskostnader	-406 791	-391 160
	Övriga driftkostnader	-51 938	-13 578
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 350 011	-3 011 932

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 231	-2 047
	Administrationskostnader	-57 543	-83 766
	Extern revision	-14 950	-11 525
	Medlemsavgifter	-27 400	-27 400
	Föreningsverksamhet	-2 105	-18 895
	Övriga förvaltningskostnader	-15 769	-7 762
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 997	-151 395
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 750	-90 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-16 550	-19 550
	Sociala avgifter	-24 101	-27 011
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-127 901	-139 061
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-834 895	-556 883
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-834 895	-556 883

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 115 237	21 178 152
	Ingående anskaffningsvärde mark	171 350	171 350
	Årets investeringar	17 234 445	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-62 915
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 521 032	21 286 587
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 555 302	-13 998 420
	Årets avskrivningar	-834 895	-556 883
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 390 197	-14 555 302
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 130 835	6 731 285
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	255 000	255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	66 655 000	66 655 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	5 732 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 000 000	5 732 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	14 810 701	230 238
	Årets investeringar	3 161 072	14 580 464
	Omklassificering till byggnad	-17 746 753	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	225 020	14 810 701
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	39 741
	Övriga fordringar	10 965	10 701
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 965	50 442

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	14 642
Upplupna ränteintäkter	0	5 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 699	63 652
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	80 699	84 065

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 131 433	3 998 355
Bankkonto 2	10 100	7 600
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 141 533	4 005 955

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,02%	2033-05-19	3 743 000	38 000
SBAB Bank AB	4,26%	2030-07-15	4 334 000	44 000
SBAB Bank AB	4,44%	2028-09-15	3 725 000	60 000
SBAB Bank AB	3,79%	2026-11-17	3 420 000	80 000
Sparbanken Skåne AB	2,55%	2025-05-10	1 639 125	139 500
			16 861 125	361 500

Långfristig del	15 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	222 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 639 125
Kortfristig del	1 861 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	361 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 446 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	7 667 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	14 887	19 708
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 887	19 708

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	571 050	625 078
	Övriga kortfristiga skulder	0	27 195
	<i>Summa Övriga skulder</i>	571 050	652 273
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	423 103	360 840
	Upplupna räntekostnader	3 951	10 931
	Övriga upplupna kostnader	138 779	151 428
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	565 833	523 199

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 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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 15:29:44



TOBIAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 03:59:41



ÅSA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:15:31



LUCAS LINDEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:11:12



FREDRIK ÅKERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:33:59



BODIL GULLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:03:59



ANDERS CEDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:50:41



MATS NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:10:37



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:03:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-23 kl. 10:12:29



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:02:50



HSB – där möjligheterna bor

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.