



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	241
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5826
6	garageplatser	0
4	mc-garageplatser	0
23	carport-platser	0
37	p-platser	0
Totalt 166 objekt		6067

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
Marcus Persson	Ledamot
Tobias Persson	Ledamot
Lucas Linderöth	Ledamot
Carl Linderöth	Ledamot
Magnus Nilsson	Adjungerad HSB Ledamot
Taha Dahlin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Svanström, Anders Cederlund, Tobias Persson, Lucas Linderöth, Carl Linderöth och Taha Dahlin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Cederlund, Mats Svanström, Marcus Persson, Lucas Linderöth.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Ingrid Carlström (sammankallande) och Josefin Månsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2022-04-25 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.

Besiktning av samtliga tak har genomförts och en ny åtgärdsplan håller på att tas fram.

Föreningens två skyddsrum har genomgått en besiktning som resulterat i en åtgärdsplan för kommande underhåll.

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
2023	Genomföra 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. Uppgradera parkeringsytor samt installera laddstolpar för elbilar. Underhåll och reparation av föreningens två skyddsrum enligt åtgärdsplan
2024-2027	Underhåll av balkonger enligt åtgärdsplan Underhåll av yttertak Uppgradera lekplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	181	88	97	105	91
Skuldsättning, kr/kvm	316	339	362	392	428
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	169	158	145	144	164
Driftskostnad, kr/kvm	451	486	463	441	436
Årsavgifter, kr/kvm	632	608	592	578	567
Totala intäkter, kr/kvm	676	623	613	591	582
Nettoomsättning, tkr	4 099	3 758	3 652	3 588	3 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	397	-769	-230	51	104
Soliditet, %	64	60	63	64	62

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	3 605 615	0	93 780	3 699 395
S:a bundet eget kapital, kr	3 796 620	0	93 780	3 890 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 746 661	-768 685	-93 780	1 884 196
Årets resultat, kr	-768 685	768 685	397 444	397 444
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 977 976	0	303 664	2 281 640
S:a eget kapital, kr	5 774 596	0	397 444	6 172 040

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 135 220 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 977 976
Årets resultat, kr	397 444
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	135 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 281 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 281 640

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 098 737	3 757 939
Övriga rörelseintäkter		927	23 805
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 099 664	3 781 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 739 378	-2 947 539
Underhåll enligt plan	Not 4	-135 220	-746 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 258	-181 096
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-141 546	-92 491
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-562 818	-556 639
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 678 220	-4 524 588
RÖRELSERESULTAT		421 444	-742 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 101	2 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 102	-28 062
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-24 001	-25 841
ÅRETS RESULTAT		397 444	-768 685

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 351 082	7 913 900
Pågående nyanläggningar	Not 9	230 238	125 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 581 320	8 038 900
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 581 820	8 039 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		16 556	14 022
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 269	10 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 826	72 383
Summa kortfristiga fordringar		103 651	97 216
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	750 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 202 360	960 980
Summa kassa och bank		1 202 360	960 980
Summa omsättningstillgångar		2 056 011	1 558 196
SUMMA TILLGÅNGAR		9 637 831	9 597 596

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		191 005	191 005
Fond för yttre underhåll		3 699 395	3 605 615
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 890 400</u>	<u>3 796 620</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 884 196	2 746 661
Årets resultat		397 444	-768 685
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 281 640</u>	<u>1 977 976</u>
Summa eget kapital		<u>6 172 040</u>	<u>5 774 596</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>1 778 625</u>	<u>1 918 125</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 778 625</u>	<u>1 918 125</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		139 500	139 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	714 728	827 958
Leverantörsskulder		326 918	425 873
Aktuell skatteskuld		13 286	6 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 213	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	491 520	504 544
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 687 166</u>	<u>1 904 875</u>
Summa skulder		<u>3 465 791</u>	<u>3 823 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 637 831</u>	<u>9 597 596</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	421 444	-742 844
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	562 818	556 639
	<u>984 262</u>	<u>-186 205</u>
Erhållen ränta	2 550	1 589
Erlagd ränta	-28 237	-28 197
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>958 576</u>	<u>-212 813</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 351	-43 707
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-217 574	223 705
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	738 651	-32 816
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-105 238	-336 866
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-105 238	-336 866
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-139 500	-139 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-139 500	-139 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	493 914	-509 182
Likvida medel vid årets början	1 475 002	1 984 184
Likvida medel vid årets slut	<u>1 968 916</u>	<u>1 475 002</u>
	493 914	-509 182

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 682 800	3 541 020
Årsavgiftsbortfall bostäder	-156	0
Hysesintäkt lokaler	33 600	27 724
Hysesintäkt garage och bilplatser	175 250	170 275
Hysesintäkt övrigt	6 400	2 700
Konsumtionsavgift el	164 887	144 594
Avsatt till inre fond	0	-156 804
Intäkt andrahandsupplåtelse	24 674	2 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 282	25 930
	4 098 737	3 757 939
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-166 708	-394 085
El	-285 431	-213 037
Uppvärmning	-525 851	-547 608
Vatten	-216 018	-195 133
Renhållning	-143 489	-151 245
Bevakningskostnader	0	-1 619
TV, bredband, iptelefoni	-200 310	-180 629
Obligatoriska besiktningar	0	-3 025
Serviceavtal	-47 420	-35 001
Förvaltningskostnader	-922 632	-1 012 513
Försäkringar	-53 682	-51 184
Fastighetsskatt	-136 222	-129 652
Övriga driftskostnader	-41 616	-32 807
	-2 739 378	-2 947 539
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-27 339	0
Underhåll installationer	-107 881	-121 875
Underhåll balkonger	0	-308 250
Underhåll tak	0	-202 125
Underhåll övrigt	0	-114 573
	-135 220	-746 823
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 075	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-3 546	-3 319
Kostnader överlåtelse och panter	-14 778	-34 876
Föreningsverksamhet	0	-3 764
Kontorsutrustning och -material	-8 488	-10 131
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 061	-6 895
Förbrukningsinventarier	-16 733	-61 011
Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
Stämma och styrelse	-12 627	-23 125
Kundförluster m m	-550	0
	-99 258	-181 096

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-93 000	-65 770
Löner för anställda	0	-1 800
Övriga arvoden	-17 800	-7 725
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-28 246	-14 696
	-141 546	-92 491
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-562 818	-556 639
	-562 818	-556 639

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 178 152	20 966 286
Årets investering byggnader	0	211 866
Ingående anskaffningsvärde mark	171 350	171 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 349 502	21 349 502

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 435 602	-12 878 963
Årets avskrivningar byggnader	-562 818	-556 639
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 998 420	-13 435 602

Utgående redovisat värde

7 351 082 7 913 900

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

7 179 732 7 742 550
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	61 400 000
Lokaler		255 000	0	255 000	126 000
		49 255 000	17 400 000	66 655 000	61 526 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 732 000	5 732 000
varav i eget förvar	0	-1 232 000
Summa ställda säkerheter	5 732 000	4 500 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	125 000	0
Årets Investering	105 238	125 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	230 238	125 000

Pågående nyanläggningar avser utbyte ledningar i mark mm och planeras vara klart under år 2023. Till en total utgift av ca 13 Mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 till 50 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 269	10 811
	10 269	10 811

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		13 612	12 846
Förutbetald kabel-TV och bredband		49 238	47 821
Upplupna ränteintäkter		2 183	632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 793	11 084
		76 826	72 383

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-01	750 000	500 000
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-01	0	0
			750 000	500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne		1 202 360	960 980
		1 202 360	960 980

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,16%	2024-05-10	1 918 125	139 500
			1 918 125	139 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 778 625**

Nästa års amortering av långfristig skuld 139 500

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **139 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 558 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 220 625

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		827 958	826 628
Avsättning		0	156 804
Uttag		-113 230	-155 475
		714 728	827 958

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder		1 213	284
		1 213	284

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	112 327	118 125
Upplupna räntekostnader	1 854	1 989
Upplupen revision	10 900	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	362 021	325 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 418	48 900
	491 520	504 544

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Cederlund

.....
Carl Linderoth

.....
Lucas Linderoth

.....
Marcus Persson

.....
Mats Svanström

.....
Tobias Persson

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

Mats Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
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 2022.

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 2022 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 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-02 kl. 10:28:58



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:36:32



TOBIAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 00:26:38



LUCAS LINDEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:39:53



CARL LINDEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:13:05



ANDERS CEDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:54:19



MATS NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:10:51



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:05:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-12 kl. 08:12:28



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:05:29



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.