



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gethornet i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gethornet i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Getabocken 4	1952-01-01	1954
Gethornet 1	1952-01-01	1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	370
18	lokaler (hyresrätt)	637
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5801
34	p-platser	0
Totalt 166 objekt		6808

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 67 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pär Kullberg	Ordförande
Christina Eriksson	Ledamot
Sven Tufvesson	Ledamot
Lisbeth Enarsson	Ledamot
Bo Moser	Ledamot
Rasmus Kristoffersen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rasmus Kristoffersen och Lisbeth Enarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Tufvesson, Lisbeth Enarsson och Pär Kullberg.

Revisorer har varit: Anette Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Almqvist (sammankallande), Annette Nordgren samt Janina Gunnarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

God hushållning i kombination med hur HSB Skåne svarar upp mot sitt uppdrag att ansvara för skötsel och underhåll av fastigheterna har inneburit att avgiftshöjningar kunnat hållas tillbaka. Trots ekonomiskt svårare tider med ränte- och avgiftshöjningar ändrades lägenhetsägarnas avgifter med bara 2 procent fr. o. m 1 januari 2024. Övriga avgifter och hyror för bl. a bilparkering förblev oförändrade.

Styrelsen vill på olika sätt tillvarata medlemskapet i HSB Skåne och har under året deltagit i en större samordnad upphandling av el.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Nya parkeringsplatser med laddstationer

Under 2022 färdigställdes 8 nya parkeringsplatser vid Gethornskroken 8. Till dessa platser har under 2023 installerats och igångsatts laddstationer.

Styrelsen har sökt och beviljats statsbidrag för laddstationerna.

OVK och ventilation

Under våren 2023 genomförde styrelsen med konsult en ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Därefter sker nu en genomgång av ventilationssystemet. Den sk självdragstekniken, som fastigheterna byggdes med på 1950-talet, ställer särskilda krav som bevakas.

Av

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Ombyggnad balkonger
2005	Byte fönster
2005	Takomläggning
2006	Byte värmekulvertar
2012	Stambyte samtliga fastigheter och samtidig badrumsrenovering
2012	Installation av värmekablar i hängrännor
2012	Byte av samtliga elinstallationer i lägenheter och på vindar
2018	Installation av säkerhetsdörrar
2019	Byte fjärrvärmecentral
2019	Nytt passagesystem och bokning av tvättstugor
2020	Renovering av källare på Kaptensgatan
2020	Balkongrenovering inklusive glasbyte
2021	Renovering av källare på Gethornskroken
2022	Parkeringsplatser med laddstationer

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

Att slutföra projektet kring ventilationssystemet har hög prioritet.

I planeringen för kommande år finns också att se över belysning i trapphus, källare och yttre miljö, dels till modernare och mer energisnålare lösningar, dels för att öka tryggheten genom rörelsestyrd teknik.

Styrelsen kommer att arbeta vidare för fler boendeparkeringar.

Styrelsen söker en ny lösning för nuvarande affärslokal som bättre harmoniserar med dagens boendemiljö, när så kan ske med hänsyn till gällande kontrakt.

Utbyte av tvättutrustning.

Byte dag- och spillvattenledningar.

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

AB

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	200	205	215	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 335	1 497	1 572	1 575	1 650
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 567	1 661	1 745	1 748	1 831
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	200	178	181	165	175
Årsavgifter, kr/kvm	739	717	717	717	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	93	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	691	695	698	695	726
Nettoomsättning, tkr	4 656	4 471	4 470	4 465	4 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	414	714	398	210	306
Soliditet, %	46	44	41	39	37

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). El ingår ej i årsavgiften.

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.

AO

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	152 555	0	0	152 555
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	73 475	0	0	73 475
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 662 332	0	192 625	2 854 956
S:a bundet eget kapital, kr	2 888 362	0	192 625	3 080 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 964 938	713 659	-192 625	5 485 972
Årets resultat, kr	713 659	-713 659	413 884	413 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 678 597	0	221 259	5 899 856
S:a eget kapital, kr	8 566 959	0	413 884	8 980 842

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 375 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	5 678 597
Årets resultat, kr	413 884
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 899 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 899 856

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

AS

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 656 284	4 471 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 447	1 662
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 702 731	4 473 122
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 005 751	-2 659 967
Underhåll enligt plan	Not 5	-37 375	-26 260
Övriga externa kostnader	Not 6	-109 390	-119 637
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-248 789	-218 913
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-559 037	-544 970
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 960 342	-3 569 747
RÖRELSERESULTAT		742 389	903 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		414	342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 919	-190 057
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-328 505	-189 715
ÅRETS RESULTAT		413 884	713 659

A6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 153 553	17 711 650
Inventarier och installationer	Not 10	0	939
Pågående nyanläggningar	Not 11	285 040	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 438 593	17 712 589
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 439 093	17 713 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 626	11 597
Kundfordringar		1 661	1 661
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	22 677	22 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	99 717	79 800
Summa kortfristiga fordringar		126 681	115 319
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 914	5 985
Bank	Not 15	1 749 989	1 578 306
Summa kassa och bank		1 752 903	1 584 291
Summa omsättningstillgångar		1 879 585	1 699 609
SUMMA TILLGÅNGAR		19 318 677	19 412 699 ^{Ar}

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	152 555	152 555
Upplåtelseavgifter	73 475	73 475
Fond för yttre underhåll	2 854 957	2 662 332
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 080 987</u>	<u>2 888 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 485 972	4 964 938
Årets resultat	413 884	713 659
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 899 857</u>	<u>5 678 597</u>
Summa eget kapital	<u>8 980 843</u>	<u>8 566 959</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 698 943
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 494 874</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 391 172	5 140 710
Medlemmarnas inre fond	Not 17	348 577
Leverantörsskulder	413 698	359 756
Aktuell skatteskuld	Not 18	42 589
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	3 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	439 447
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 638 891</u>	<u>6 350 866</u>
Summa skulder	<u>10 337 834</u>	<u>10 845 740</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>19 318 677</u>	<u>19 412 699</u> ^{AD}

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	742 389	903 374
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	559 037	544 970
	<u>1 301 425</u>	<u>1 448 344</u>
Erhållen ränta	414	342
Erlagd ränta	-328 086	-188 214
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>973 754</u>	<u>1 260 472</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 363	-5 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 730	2 552 025
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>999 121</u>	<u>3 806 896</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-285 040	-368 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-285 040</u>	<u>-368 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-545 469	-3 125 687
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-545 469</u>	<u>-3 125 687</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	168 612	312 459
Likvida medel vid årets början	1 584 291	1 271 831
Likvida medel vid årets slut	1 752 903	1 584 291
	<u>168 612</u>	<u>312 460</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut


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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 284 132	4 159 332
Hysesintäkt lokaler	230 196	208 684
Hysesintäkt garage och bilplatser	120 760	87 660
Hysesintäkt övrigt	0	2 501
Hysesrabatter	-8 664	-8 664
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 140	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 620	21 947
Övriga fakturerade kostnader	2 100	0
	4 656 284	4 471 460

I årsavgiften ingår uppvärmning, kabel-TV, bredband, vatten, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	46 447	1 662
	46 447	1 662

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-131 358	-68 520
El	-181 200	-101 497
Uppvärmning	-904 391	-816 022
Vatten	-276 121	-225 699
Renhållning	-143 266	-135 182
Bevakningskostnader	-4 111	0
TV, bredband, iptelefoni	-171 114	-171 392
Obligatoriska besiktningar	-47 150	0
Förvaltningskostnader	-896 159	-894 607
Försäkringar	-78 115	-80 147
Fastighetsskatt	-162 040	-158 205
Övriga driftskostnader	-10 726	-8 696
	-3 005 751	-2 659 967

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-26 260
Underhåll övrigt	-37 375	0
	-37 375	-26 260

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-14 271	-24 980
Kostnader överlåtelse och panter	-24 869	-29 412
Föreningsverksamhet	0	-450
Kontorsutrustning och -material	-54	-43
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 517	-2 417
Konsulter	-16 770	-5 313
Förbrukningsinventarier	0	-2 098
Medlemsavgifter HSB	-29 500	-29 500
Stämma och styrelse	-9 410	-13 799
	-109 390	-119 637

AO

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-106 450	-82 650
Löner för anställda	0	-6 000
Vicevärdsarvode	-43 750	-50 000
Övriga arvoden	-54 000	-38 350
Övriga personalkostnader	-373	-659
Revisionsarvode	-5 500	-4 500
Sociala avgifter	-38 717	-36 755
	-248 789	-218 913
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-539 660	-539 660
Markanläggningar	-18 438	-3 073
Installationer och inventarier	-939	-2 237
	-559 037	-544 970

Ab

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 812 538	30 812 538
Ingående anskaffningsvärde mark	146 624	146 624
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	501 750	133 000
Årets investering markanläggning	0	368 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 460 912	31 460 912

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 613 189	-13 073 529
Årets avskrivningar byggnader	-539 660	-539 660
Ingående avskrivningar markanläggningar	-136 073	-133 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 438	-3 073
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 307 359	-13 749 262

Utgående redovisat värde

17 153 553 17 711 650

Redovisade värden byggnader	16 659 689	17 199 349
Redovisade värden mark	146 624	146 624
Redovisade värden markanläggningar	347 240	365 677

Fastighetsbeteckning: Getabocken 4 och Gethornet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953-1955	38 600 000	10 780 000	49 380 000	49 380 000
Lokaler		1 064 000	326 000	1 390 000	1 390 000
		39 664 000	11 106 000	50 770 000	50 770 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 106 000	11 106 000
varav i eget förvar	4 772 000	4 772 000
Summa ställda säkerheter	15 878 000	15 878 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	11 479	11 479
Utgående anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-10 540	-8 303
Årets avskrivningar	-939	-2 237
Utgående avskrivningar	-11 479	-10 540
Utgående redovisat värde	0	939

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

AD

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	285 040	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>285 040</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstationer för elbilar och beräknas färdigställas 2024.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	22 677	22 261
	<u>22 677</u>	<u>22 261</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalt vatten	30 007	20 884
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 710	58 916
	<u>99 717</u>	<u>79 800</u>

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	1 749 989	1 578 306
	<u>1 749 989</u>	<u>1 578 306</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	4,96%	2024-11-10	382 500	45 000
Stadshypotek AB	3,32%	2027-06-01	1 758 502	180 000
Stadshypotek AB	4,30%	2025-03-30	2 640 141	128 800
Stadshypotek AB	3,49%	2025-07-30	2 736 372	127 272
Stadshypotek AB	4,75%	2024-06-01	1 572 600	64 400
			<u>9 090 115</u>	<u>545 472</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 698 943**

Nästa års amortering av långfristig skuld 436 072

Lån som ska konverteras inom ett år 1 955 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 391 172

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 181 888

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 362 755

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

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	405 876	458 677
Uttag	-57 299	-52 801
	<u>348 577</u>	<u>405 876</u>

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	42 589	25 446
	<u>42 589</u>	<u>25 446</u>

2023-12-31

2022-12-31

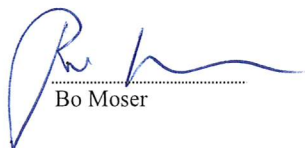
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 100	0
Arbetsgivaravgifter	1 309	0
Övriga kortfristiga skulder	0	2 156
	<u>3 409</u>	<u>2 156</u>

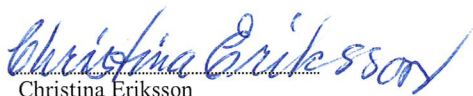
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	27 955	12 900
Upplupna räntekostnader	9 539	8 706
Upplupen revision	11 750	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	348 203	345 933
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 000	37 883
	<u>439 447</u>	<u>416 922</u>


Hässleholm 2024 - 03-19




Bo Moser



Christina Eriksson



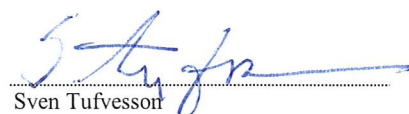
Lisbeth Enarsson



Pär Kullberg



Rasmus Kristoffersen



Sven Tufvesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 19



Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gethornet i Hässleholm, org.nr. 737000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gethornet i Hässleholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Gethornet i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Hässleholm den 19/3 2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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