

Brf Geten



Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Geten

769606-5551

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Geten (769606-5551) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geten 26 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Döbelnsgatan 52-56.

Geten 26 byggdes år 1963.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2028-12-31.

Föreningen äger fastigheten Geten 25 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Döbelnsgatan 52-56 / Tulegatan 41-43.

Geten 25 byggdes år 1963.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2028-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
111	Lägenheter, bostadsrätt	8 402
1	Lägenheter, hyresrätt	39
63	Lokaler, hyresrätt	6 154
142	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-27. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Christina Turesson	Sekreterare
Åsa Stace	Ledamot
Jack Robinson	Ledamot

Rickard Tullberg	Suppleant
Åsa Forsgren	Suppleant
Anders Trotzig	Suppleant
Ted Hagelborg	Suppleant
Max Leijon	Suppleant
Jonatan Palmqvist	Ekonomi
Cecilia Markelius	ordförande

Föreningens firma tecknas av Cecilia Markelius, Jonatan Palmqvist, Christina Turesson, Åsa Stace och Jack Robinson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Styrelsen.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Valberedningen har utgjorts av Claes Östman, Karin Hellström, Lars Engström och Rolf Högrell.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Omläggning av tak Tulegatan och Döbelnsgatan.
2024	Byte av yttertak Tulegatan och Döbelnsgatan.
2022	Renovering av förgårdsmark Tulegatan och Döbelnsgatan.
2021-2022	Projektering och total renovering av förgårdsmark Tulegatan och Döbelnsgatan.
2021	Renovering av föreningens bastulokal med relax, samlingsrum och övernattningsrum.
2021	Nytt bokningssystem för tvättstugor, bastu, samlingsrum och ävernattningsrum.
2020-2021	Samtliga fönster Tulegatan och Döbelnsgatan bytta.
2020	Installation av laddstationer till elbilar i garage.
2015-2016	Totalrenovering innergård.
2012-2014	Stambyte och byte elstigare Tulegatan och Döbelnsgatan.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Renovering gavelfasad Tulegatan 41

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 167 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 168 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Forstena Energi och Kontroll

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	17 901	18 309	17 630	17 951
Resultat efter fin. poster (tkr)	727	-1 783	-2 237	-546
Soliditet (%)	39	38,9	40	38

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	473	474	474
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 855	8 098	8 134
Skuldsättning kr/kvm br yta	17 040	16 710	16 785
Räntekänslighet %	36%	35%	35%
Energikostnad kr/kvm	169	155	171
Sparande per kvm	344	283	357
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	22	20	22

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	119 355 636	42 381 278	1 587 000	-67 631 067	-1 782 911	93 909 936
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-1 782 911	1 782 911	
Årets resultat					727 203	727 203
Belopp vid årets utgång	119 355 636	42 381 278	1 587 000	-69 413 978	727 203	94 637 139

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-69 413 978
Årets resultat	<u>727 203</u>
Totalt	-68 686 775
Avsättning till yttre fond	1 587 000
Uttag ur yttre fond	-1 484 190
Balanseras i ny räkning	<u>-68 789 585</u>
Summa	-68 686 775

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 900 510	18 309 175
Övriga rörelseintäkter	3	27 862	1 776 770
Summa rörelseintäkter		17 928 372	20 085 945
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-11 826 709	-13 429 176
Övriga externa kostnader	5	-200 056	-110 018
Personalkostnader och arvoden	6	-293 948	-306 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 814 473	-2 079 120
Summa rörelsekostnader		-15 135 186	-15 924 440
Rörelseresultat		2 793 186	4 161 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 903	148 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 205 886	-6 092 528
Summa finansiella poster		-2 065 983	-5 944 417
Resultat efter finansiella poster		727 203	-1 782 912
Resultat före skatt		727 203	-1 782 912
Årets resultat		727 203	-1 782 911

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	225 708 936	228 483 594
Inventarier, maskiner och installationer	8	36 863	76 679
Pågående nyanläggningar		9 321 567	-
Summa materiella anläggningstillgångar		235 067 366	228 560 273
 Summa anläggningstillgångar		 235 067 366	 228 560 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189 657	37 983
Övriga fordringar		199 823	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		229 984	237 140
Summa kortfristiga fordringar		619 464	275 214
 <i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		6 629 362	12 576 445
Summa kassa och bank		6 629 362	12 576 445
 Summa omsättningstillgångar		 7 248 826	 12 851 659
 SUMMA TILLGÅNGAR		 242 316 192	 241 411 932

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 736 914	161 736 914
Fond för yttre underhåll		1 587 000	1 587 000
Summa bundet eget kapital		163 323 914	163 323 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 413 978	-67 631 067
Årets resultat		727 203	-1 782 911
Summa fritt eget kapital		-68 686 775	-69 413 978
Summa eget kapital		94 637 139	93 909 936
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	62 505 000	58 317 500
Summa långfristiga skulder		62 505 000	58 317 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		81 327 500	82 200 000
Leverantörsskulder		1 352 938	2 789 011
Skatteskulder		43 776	202 845
Övriga skulder		91 864	275 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 357 975	3 716 916
Summa kortfristiga skulder		85 174 053	89 184 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 316 192	241 411 932

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 793 186	4 161 506
Avskrivningar	2 814 473	2 079 120
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 065 983	-5 944 418
	<u>3 541 676</u>	<u>296 208</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 541 676	296 208
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-151 674	11 807
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-192 576	14 064
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 436 072	1 455 304
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-1 701 870	893 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 484	2 670 451
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-9 321 567	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 321 567	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	4 000 000	-
Amortering av låneskulder	-685 000	-627 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 315 000	-627 500
Årets kassaflöde	-5 947 083	2 042 951
Likvida medel vid årets början	12 576 445	10 533 493
Likvida medel vid årets slut	6 629 362	12 576 444

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar och avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Mark skrivs inte av.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 992 520	3 987 874
Hyror	13 812 637	14 227 999
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 673	25 689
Övriga hyresintäkter	76 680	67 613
	<u>17 900 510</u>	<u>18 309 175</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	-	160 210
Övrigt	<u>27 862</u>	<u>1 616 560</u>
Summa	<u>27 862</u>	<u>1 776 770</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	428 212	89 483
Städning	236 939	235 292
Tillsyn, besiktning, kontroller	214 682	243 403
Trädgårdsskötsel	234 142	243 195
Snöröjning	-	5 928
Reparationer	1 273 933	1 003 208
El	771 700	919 536
Uppvärmning	1 593 918	1 531 425
Vatten	272 027	246 454
Sophämtning	98 198	106 989
Försäkringspremie	310 837	338 330
Fastighetsavgift bostäder	182 560	177 968
Fastighetsskatt lokaler	1 340 000	1 340 000
Övriga fastighetskostnader	42 103	26 437
Kabel-tv/Bredband/IT	354 115	292 829
Förvaltningsarvode ekonomi	296 080	286 442
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	303	7 382
Panter och överlåtelser	26 869	20 911
Förvaltningsarvode teknik	1 694 457	1 152 348
Teknisk förvaltning utöver avtal	888 856	437 345
Juridiska åtgärder	67 570	79 750
Övriga externa tjänster	15 018	24 550
	10 342 519	8 809 205
Underhåll		
Lokaler	-	39 771
Gemensamma utrymmen	-	599 747
Tvättstuga	-	97 180
Värme	-	349 500
Ventilation	-	354 043
El	-	83 507
Hissar	-	1 299 449
Stambyte	-	284 082
Byggnad	-	16 714
Fasader	-	303 905
Mark	85 045	118 198
Övrigt	1 399 145	1 073 875
	11 826 709	13 429 176
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	11 826 709	13 429 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	64 074	60 635
Konsultarvode	45 989	1 550
Besiktnings- och utredningskostnader	11 413	-
Revisionarvode	78 580	47 833
Summa	200 056	110 018

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	215 500	241 500
Sociala kostnader	78 448	64 626
	<u>293 948</u>	<u>306 126</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	177 350 994	177 350 994
-Korrigerig mellan Byggnad/Ombyggnad	14 683 178	-
	<u>192 034 172</u>	<u>177 350 994</u>
 Vid årets början		
-Ombyggnad	13 823 285	13 823 285
Omklassificering	-13 823 285	-
	<u>-</u>	<u>13 823 285</u>
 -Mark	68 969 831	68 969 831
	<u>68 969 831</u>	<u>68 969 831</u>
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 660 516	-29 610 544
-Korrigerig avskrivning ombyggnad	-823 428	-
-Årets avskrivning enligt plan	-2 811 123	-2 049 972
	<u>-35 295 067</u>	<u>-31 660 516</u>
 Redovisat värde vid årets slut	225 708 936	228 483 594
 Taxeringsvärde		
Byggnader	189 000 000	189 000 000
Mark	340 000 000	340 000 000
	<u>529 000 000</u>	<u>529 000 000</u>
 Bostäder	395 000 000	395 000 000
Lokaler	134 000 000	134 000 000
	<u>529 000 000</u>	<u>529 000 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 133 127	1 133 127
-Omklassificering	-859 893	-
	273 234	1 133 127
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 056 448	-1 027 300
-Omklassificering	823 427	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 350	-29 148
	-236 371	-1 056 448
Redovisat värde vid årets slut	36 863	76 679

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	228 541	5 600 147
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	6 400 821	6 976 298
Summa	6 629 362	12 576 445

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta (%)	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	2,55	70 000 000		70 000 000
Stadshypotek	2025-09-01	0,91	46 375 000	-500 000	46 875 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,75	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	4,34	11 327 500	-115 000	11 442 500
Stadshypotek	2025-09-08	2,95	3 670 000	-40 000	3 710 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,75	4 700 000		4 700 000
Stadshypotek	2025-11-06	3,22	2 760 000	-30 000	2 790 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,80	4 000 000		-
			143 832 500	-685 000	140 517 500
Kortfristig del			-62 505 000		-82 200 000
			81 327 500		58 317 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	-583 432	-1 985 122
Förutbetalda hyror och avgifter	-1 064 205	-1 304 102
Övrigt	-710 338	-427 692
	-2 357 975	-3 716 916

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
	165 000 000	165 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	165 000 000	165 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cecilia Markelius
Ordförande

Åsa Stace

Jonatan Palmquist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor