

Årsredovisning 2024

Brf Geten 31

769615-3290



Välkommen till årsredovisningen för Brf Geten 31

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2012-03-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Geten 31	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Döbelnsgatan 58 och 60 samt Tulegatan 49.

Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1972.

Den totala byggnadsytan uppgår till ca 13 500kvm varav ca 6 600kvm utgör lägenhetsyta, ca 2 200kvm utgör upplåtna lokaler och ca 4 700kvm uthyrda lokaler samt garage.

I föreningen finns 161 garageplatser, föreningen hyr ut garaget till Stockholm parkering, men har dispositionsrätt till 35 parkeringsplatser för de boende.

Lägenhetsfördelning:

11st 1 rum och kokskåp

18st 1 rum och kokvrå

23st 2 rum och kök

23st 3 rum och kök

18st 4 rum och kök

3st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 94st upplåtna med bostadsrätt och 2st med hyresrätt:

6st lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Eva Thorén	Ordförande
Charlotta Grethes	Styrelseledamot
Joanna Maria Birgitta Magnusson	Styrelseledamot
Mats Arne Möller	Styrelseledamot
Mikael Klavius	Styrelseledamot
Ritva Anneli Takalo	Styrelseledamot
Tua Holgersson	Styrelseledamot

Valberedning

Nathalie Brard
Sara Malm
Christian Baumann

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

William Lindström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av 2 fläktar på taket samt 1 fläkt i garaget som alla 3 betjänar garaget.
Installation av ljusridå i stora hissen på Tulegatan.
Teknisk undersökning av garaget genomfört av RISE.
Teknisk undersökning av gårdsbjälklaget genomfört av RISE.
Byte av elservis i garaget.
- 2023** ● Åtgärdat tvättstugan på T49 utifrån genomförd bullermätning
Byte av 3 fläktar som betjänar lägenheter och 1 pump
Färdigställt åtgärder i lägenheter utifrån OVK
- 2022** ● Slutförde hissentreprenad
Slutförde installation och idrifttagning av nytt fastighetsstyrningssystem
Genomförande av ventilationsförbättringar/åtgärder
Slutförde etapp 2 gällande entrérenovering (målning och ny belysning)
- 2021** ● Startade hissentreprenad för byte av samtliga hissar
Förberedande arbeten för garagerenovering
Startade införandet av nytt fastighetsstyrningssystem

- 2020** ● Införande av IMD el
- 2019** ● OVK
- 2016** ● Fönsterrenovering
- 2012** ● Fasadrenovering
Balkongbyggnation
Utbyte av fjärrvärmeinstallation
Installation av kopparnät
- 2011** ● Konvertering av kontorslokal till två nya bostäder
- 2010** ● Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen
Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder
- 2009** ● Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer
Stambyte

Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Renovering av garage och gårdsbjälklag på innergård. Målsättningen är att under 2025-26 fatta beslut om i vilken ordning dessa renoveringar görs samt påbörja upphandling av arbetet och titta på alternativa lösningar vad gäller omfång och finansieringsalternativ.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Medlemskap	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning
El & VVS samarbetsavtal	Svanströms El & VVS

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi haft en del problem med vattenläckor, huvudsakligen i källarplanen. Under året har en genomgång gjorts och underhållsarbeten har påbörjats för att uppgradera och förbättra VVS-anlutningarna.

En OVK har genomförts i lokalerna och åtgärder pågår.

Efter en brandgenomgång av konsulter har vi vidtagit nödvändiga åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Försäljning av en hyresrätt under våren. Försäljningen innebar att ett lån på 6,9 MSEK kunde lösas när det förföll i slutet av året

Förändringar i avtal

Nytt 3-årigt hyresavtal tecknat med Citymail

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 120 304	9 421 980	7 875 081	7 677 128
Resultat efter fin. poster	-1 145 889	-110 262	-4 512 422	-1 341 675
Soliditet (%)	86	83	82	82
Yttre fond	1 895 663	2 048 569	5 594 413	4 636 813
Taxeringsvärde	365 200 000	365 200 000	365 200 000	319 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	593	603	534	513
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,0	53,8	58,4	57,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 993	3 796	4 202	4 238
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 916	2 430	2 691	2 713
Sparande per kvm totalyta, kr	176	234	144	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	61	94	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	110	98	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	14	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	188	205	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	3,30	1,23	0,81
Räntekänslighet (%)	5,05	6,30	7,88	8,26

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 341 228 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 659 tkr. Under året har föreningen haft en del vattenläckor i källarplanen vilket resulterat i att, utöver att åtgärda läckorna, har en hel del ledningar behövt bytas ut vilket inneburit kostnader som inte ingick i den ursprungliga budgeten. En hyresrätt har sålts under året vilket bidragit till att föreningen kunnat betala av ett lån i slutet av året. Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 10% den 1/1-25 för att täcka ökade kostnader för den löpande verksamheten i form av höjda räntesatser när bundna lån löper ut, ökade kostnader för el och uppvärmning mm.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	154 591 156	-	1 367 946	155 959 102
Upplåtelseavgifter	39 437 226	-	4 032 054	43 469 280
Fond, yttre underhåll	2 048 569	-	-152 906	1 895 663
Balkongfond	8 954	-	888	9 842
Balanserat resultat	-23 236 934	-110 262	152 906	-23 194 291
Årets resultat	-110 262	110 262	-1 145 889	-1 145 889
Eget kapital	172 738 708	0	4 254 999	176 993 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 184 449
Årets resultat	-1 145 889
Totalt	-24 330 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 708 065
Balanseras i ny räkning	-23 922 273
	-24 330 338

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 120 304	9 421 980
Övriga rörelseintäkter	3	0	238 021
Summa rörelseintäkter		9 120 304	9 660 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 814 697	-6 318 531
Övriga externa kostnader	9	-357 574	-303 398
Personalkostnader	10	-376 514	-344 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 920	-1 804 920
Summa rörelsekostnader		-9 353 705	-8 771 824
RÖRELSERESULTAT		-233 401	888 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		196 543	139 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 031	-1 137 639
Summa finansiella poster		-912 488	-998 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 145 889	-110 262
ÅRETS RESULTAT		-1 145 889	-110 262

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	200 193 205	201 962 389
Maskiner och inventarier	12	73 448	109 184
Summa materiella anläggningstillgångar		200 266 653	202 071 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 266 653	202 071 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 348	31 099
Övriga fordringar		14 430	14 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	216 513	180 379
Summa kortfristiga fordringar		309 291	225 679
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 898 820	5 769 976
Summa kassa och bank		4 898 820	5 769 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 208 111	5 995 655
SUMMA TILLGÅNGAR		205 474 764	208 067 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 428 382	194 028 382
Fond för yttre underhåll		1 895 663	2 048 569
Summa bundet eget kapital		201 324 045	196 076 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 184 449	-23 227 980
Årets resultat		-1 145 889	-110 262
Summa fritt eget kapital		-24 330 338	-23 338 243
SUMMA EGET KAPITAL		176 993 707	172 738 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 425 000	16 425 000
Övriga långfristiga skulder		62 499	62 499
Summa långfristiga skulder		9 487 499	16 487 499
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 361 473	16 281 473
Leverantörsskulder		804 333	458 471
Skatteskulder		37 581	59 869
Övriga kortfristiga skulder		172 920	153 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 617 251	1 887 535
Summa kortfristiga skulder		18 993 558	18 841 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 474 764	208 067 229

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-233 401	888 177
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 804 920	1 804 920
	1 571 519	2 693 097
Erhållen ränta	196 543	139 199
Erlagd ränta	-1 187 051	-1 066 089
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	581 011	1 766 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 612	103 875
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	150 557	-8 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	647 956	1 861 299
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 400 888	888
Amortering av lån	-6 920 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 519 112	-3 499 112
ÅRETS KASSAFLÖDE	-871 156	-1 637 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 769 976	7 407 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 898 820	5 769 976

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Geten 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme. Under not 2 är dessa särredovisade för att se resp intäkt.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 459 989	3 445 824
Årsavgifter, lokaler	1 184 052	1 184 041
Balkongfond	15 096	15 096
Hysesintäkter, lokaler	1 256 506	1 231 244
Hysesintäkter, bostäder	185 920	243 210
Hysesintäkter, p-platser	2 483 427	2 633 868
Övriga intäkter	79 318	110 011
Bredband	109 368	109 368
El	346 628	449 318
Summa	9 120 304	9 421 980

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	238 021
Summa	0	238 021

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	164 052	154 080
Besiktning och service	169 339	142 156
Städning	275 553	256 943
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	76 307	0
Yttre skötsel	106 165	109 352
Summa	791 415	662 531

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	363 337	413 025
Försäkringsskador	130 697	0
Summa	494 034	413 025

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll	1 708 065	1 452 906
Summa	1 708 065	1 452 906

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	763 872	823 552
Uppvärmning	1 592 458	1 480 855
Vatten	260 932	223 830
Sophämtning	247 556	325 520
Summa	2 864 818	2 853 757

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	113 095	104 932
Kabeltv/Bredband	114 790	106 836
Fastighetsskatt	728 480	724 544
Summa	956 365	936 312

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 068	12 581
Övriga förvaltningskostnader	113 646	63 579
Revisionsarvoden	32 000	30 400
Ekonomisk förvaltning	181 835	168 488
Konsultkostnader	22 025	28 351
Summa	357 574	303 398

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	286 500	262 500
Sociala avgifter	90 014	82 475
Summa	376 514	344 975

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 393 909	225 393 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 393 909	225 393 909
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 431 520	-21 662 336
Årets avskrivning	-1 769 184	-1 769 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 200 704	-23 431 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 193 205	201 962 389
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 185 100</i>	<i>80 185 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 200 000	115 200 000
Taxeringsvärde mark	250 000 000	250 000 000
Summa	365 200 000	365 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	428 944	428 944
Utgående anskaffningsvärde	428 944	428 944
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-319 760	-284 024
Avskrivningar	-35 736	-35 736
Utgående avskrivning	-355 496	-319 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 448	109 184

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 711	21 380
Fastighetsskötsel	13 889	13 671
Försäkringspremier	90 750	82 846
Kabel-TV	19 657	18 725
Förvaltning	46 506	43 757
Summa	216 513	180 379

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-29	3,46 %	9 361 473	9 361 473
Stadshypotek AB	2024-10-28	4,69 %		6 920 000
Stadshypotek AB	2025-10-30	1,16 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,78 %	9 425 000	9 425 000
Summa			25 786 473	32 706 473
Varav kortfristig del			16 361 473	16 281 473

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 786 473 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 922	46 209
El	89 276	109 187
Uppvärmning	197 584	233 899
Beräknat revisionsarvode	28 500	28 500
Utgiftsräntor	133 986	212 006
Vatten	43 569	35 806
Förutbetalda avgifter/hyror	1 097 414	1 221 928
Summa	1 617 251	1 887 535

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 771 000	86 771 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 10% fr.o.m den 1/1-2025 Avtalet med Delagott om teknisk förvaltning är uppsagt fr.o.m den 31/5-2025. Nytt avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötare är tecknat med Storholmen fr.o.m den 1/5-2025. Styrelsen har fattat beslut om att påbörja målning av väggarna på entreplanen och i trapphusen samt byta ut armaturerna mot energisnåla LED-armaturer. Radonmätning påbörjad i januari 2025 och ska vara klar i april. En elinspektion är genomförd under januari/februari och utifrån rapporten kommer elarbete att utföras.

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotta Grethes
Styrelseledamot

Eva Thorén
Ordförande

Joanna Maria Birgitta Magnusson
Styrelseledamot

Mats Arne Möller
Styrelseledamot

Mikael Klavius
Styrelseledamot

Ritva Anneli Takalo
Styrelseledamot

Tua Holgersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

William Lindström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 08:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.05.2025 13:15

DOCUMENT ID:

rJULGMCxxe

ENVELOPE ID:

ryMUMzqlll-rJULGMCxxe

DOCUMENT NAME:

Brf Geten 31, 769615-3290 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joanna Maria Birgitta Magnusson magnusson.joanna@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 13:36 08.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.233.204
2. Nils Lennart Mikael Klavius mikael@mfgstudios.se	Signed Authenticated	08.05.2025 15:36 08.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.171
3. Tua Holgersson tua.holgersson@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2025 07:18 09.05.2025 07:18	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.161.219
4. Ritva Anneli Takalo ritva.takalo@sek.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:50 09.05.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 155.190.36.6
5. EVA THORÉN HULTMAN e.thorenhultman@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 19:45 08.05.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.246
6. CHARLOTTA GRETHES lotta.grethes@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 11:03 08.05.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.83.201
7. Mats Arne Möller mats.a.moller@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 12:24 11.05.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.183
8. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	14.05.2025 08:06 12.05.2025 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geten 31, org.nr. 769615-3290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geten 31 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Geten 31 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 08:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.05.2025 13:15

DOCUMENT ID:

r1l48zf5exe

ENVELOPE ID:

HyVLFM9geg-r1l48zf5exe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	14.05.2025 08:06	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	14.05.2025 07:54	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed