

Årsredovisning 2022

Brf Geten 31

769615-3290



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GETEN 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-10-31 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-26.
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Geten 31 som förvärvades 2007-10-01.

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 11 000 kvm exklusive garage, varav ca 6 600 kvm utgör lägenhetsyta, ca 2 100 kvm utgör upplåtna lokaler och ca 2 100 kvm uthyrda lokaler. I föreningens finns 161 garageplatser. Föreningen hyr ut garaget till Stockholm Parkering, men har dispositionsrätt till 35 parkeringsplatser för de boende.

Lägenhetsfördelning

- 1 rum och kokskåp 11 st
- 1 rum och kokvrå 17 st
- 2 rum och kök 25 st
- 3 rum och kök 23 st
- 4 rum och kök 17 st
- 5 rum och kök 3 st

Av dessa lägenheter är 93 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

6 stycken lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan år 2018, vilket sträcker sig i till år 2047. Planen uppdateras löpande.

Styrelsens sammansättning

Kristofer Fröjd	Ordförande
Andreas Jansson	Ledamot
Eva Thorén Hultman	Ledamot
Joanna Magnusson	Ledamot
Sara Malm	Ledamot
Mikael Klavius	Ledamot
Mats Möller	Ledamot

Valberedning

Henrik Haij, Christian Baumann och Nathalie Brard (sammankallande).

Revisorer

Erik Davidsson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009	Stambyte
2009	Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer
2010	Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder
2010	Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen
2011	Konvertering av kontorslokal till två nya bostäder
2012	Fasadrenovering
2012	Balkongbyggnation
2012	Utbyte av fjärrvärmeinstallation

- 2012 Installation av kopparnät
- 2016 Fönsterrenovering
- 2019 OVK
- 2020 Införande av IMD el
- 2021 Startade hissentreprenad för byte av samtliga hiss
- 2021 Förberedande arbeten för garagerenovering
- 2021 Startade införandet av nytt fastighetsstyrningssystem
- 2021 Etapp 1 utförd gällande entrérenovering (stenslipning)
- 2022 Slutförde installation och idrifttagning av nytt fastighetsstyrningssystem
- 2022 Slutförde Etapp 2 gällande entrérenovering (målning och ny belysningslösning)
- 2022 Slutförde hissentreprenad
- 2022 Genomförande av ventilationsförbättringar/åtgärder

Planerade underhåll

- 2023/24 alt Garagerenovering. Exakt omfång och upphandling kommer att göras under 2023.
- 2024/25 Renovering under 2023/2024 alt 2024/25 beroende på planering av genomförande
- 2028 Renovering av ytskikt innergård. Arbetet kommer att genomföras inom ca 5 år (2028 enligt underhållsplanen). Är ett stort projekt och uppgår till ca 10 MSEK.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning
Medlemskap	Fastighetsägarna

Övrig verksamhetsinformation

Hissprojektet avslutades under 2022 och föreningen har nu nya tidstypiska hissar med nytt styrsystem samt innerdörrar för ytterligare säkerhet. Under 2022 och 2023 kommer hissen behöva "köras in" för att fungera optimalt. Styrelsen har en tät dialog med Trygga Hiss AB om det.

Införandet av ett nytt fastighetsstyrningssystem (Bastec Bas2) som ersatte det äldre Schneidersystemet gick enligt plan och budget. Vi förväntas få ett nyare och modernare system till en lägre totalkostnad.

Slutförandet av "etapp 2" gällande samtliga entréer har genomförts enligt plan och budget. Vi har bland annat målat om, installerat ny belysning inomhus och utomhus, bytt ut anslagstavlor samt satt upp nya nummerskyltar på fasaden. På sikt kommer vi att titta på att byta ut portarna samt även förbättra stenbeläggning utanför entréerna.

Vårt garage behöver renoveras och vi har anlitat betongkonsulter och entreprenadfirmor för att ta fram ett kostnadsestimat och upphandlingsunderlag. Själva arbetet kommer att påbörjas 2023 eller 2024.

Vi har under året även bytt till en ny fastighetsskötare (Delagott Förvaltning) samt en ny leverantör av sophantering/återvinning (Office Recycling AB).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Villkorsändring av tre lån:

27/1-22 ett lån på 11,955 MSEK bands till STIBOR +0,45%

30/1-22 ett lån på 9,5 MSEK bands till STIBOR +0,45%

25/10-22 ett lån på 7,92 MSEK bands till STIBOR +0,65%

Utöver ovan finns ett lån på 7 MSEK som är bundet till 30/10-25 till 1,16% ränta. Låneinstitut är även i fortsättningen Handelsbanken för samtliga lån.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade underhålls- och investeringskostnader för året vilket framförallt kommer ifrån hissentreprenaden som totalt uppgick till drygt 3 MSEK. Utöver det har vi dyrare el och räntekostnader på ca 0,5 MSEK. I och med att föreningen har byggt upp en bra ekonomi och kassa har föreningen kunnat ta den här typ av större underhållskostnader/investeringar som hissrenoveringen innebar utan att behöva ta extra lån.

Föreningens största kostnadsposter är räntekostnader, kostnader för fjärrvärme samt el. Räntekostnaden har under flera år legat på en väldigt låg nivå och föreningen har haft mycket bra lånevillkor med banken. Under 2022 har räntekostnaderna ökat i och med det allmänna ränte-och marknadsläget.

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

Det beslutades under kvartal 4 2022 att föreningen skulle höja avgiften med 15% för att hantera de ökade kostnaderna som kommer i och med inflation, ränteläget mm. Även fortsättningsvis har föreningen en nivå på avgiften som bedöms ligga i den nedre halvan för bostadsrätter (537 SEK/kvm och år, efter 15% höjning).

Förändringar i avtal

Beslut att byta ut hissarna till nya uppdaterade hissarna som har en stil överensstämmande med husets tidsepok (1960-tal). Det innebär att vi avslutar avtalet med Kone och börjar arbeta med Trygga Hiss AB.

Delagott AB tog i mars 2022 över som fastighetsskötare efter Energibevakning. Anledningen var att föreningen ville ha ett annat upplägg, där Delagott ansågs bemöta de krav som Geten 31 har.

Övriga uppgifter

Föreningen har en god ekonomi, där vi kontinuerligt ser över våra avtal med leverantörer och våra lån. Föreningen har sedan flera år tillbaka ett stabilt kassaflöde från hyresgäster och lokaler vilket gör att en ytterligare avgiftshöjning utöver den som beslutats om för januari 2023 i dagsläget inte är uppe på agendan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 875 081	7 677 128	7 546 088	7 445 139
Resultat efter fin. poster	-4 512 422	-1 341 675	603 682	-21 108
Soliditet, %	82	82	82	82
Yttre fond	5 594 413	4 636 813	3 679 213	3 536 912
Taxeringsvärde	365 200 000	319 200 000	319 200 000	319 200 000
Bostadsyta, kvm	8 785	8 785	8 785	8 678
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	468	468	465	468
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 121	4 156	4 182	4 259
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	0,81	0,88	1,11
Belåningsgrad, %	17,77	17,77	17,72	17,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	154 591 156	-	-	154 591 156
Upplåtelseavgifter	39 437 226	-	-	39 437 226
Fond, yttre underhåll	4 636 813	-	957 600	5 594 413
Balkongfond	7 178	-	888	8 066
Balanserat resultat	-19 971 082	-1 341 675	-957 600	-22 270 357
Årets resultat	-1 341 675	1 341 675	-4 512 422	-4 512 422
Eget kapital	177 359 616	0	-4 511 534	172 848 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 270 357
Årets resultat	-4 512 422
Totalt	<u><u>-26 782 779</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 095 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 641 444
Balanseras i ny räkning	-23 236 935
	<u><u>-26 782 779</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 875 081	7 677 122
Rörelseintäkter		-10	6
Summa rörelseintäkter		7 875 071	7 677 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-9 542 360	-6 185 233
Övriga externa kostnader	7	-312 666	-422 829
Personalkostnader	8	-317 375	-309 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 920	-1 804 920
Summa rörelsekostnader		-11 977 321	-8 722 429
RÖRELSERESULTAT		-4 102 249	-1 045 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 164	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-446 337	-296 375
Summa finansiella poster		-410 173	-296 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 512 422	-1 341 675
ÅRETS RESULTAT		-4 512 422	-1 341 675

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	203 731 573	205 500 757
Maskiner och inventarier	11	144 920	180 656
Summa materiella anläggningstillgångar		203 876 493	205 681 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 876 493	205 681 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 841	44 954
Övriga fordringar	12	13 824	16 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	280 889	154 222
Summa kortfristiga fordringar		329 554	215 808
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 407 789	9 945 241
Summa kassa och bank		7 407 789	9 945 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 737 343	10 161 049
SUMMA TILLGÅNGAR		211 613 837	215 842 463

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 028 382	194 028 382
Balkongfond		8 066	7 178
Fond för yttre underhåll		5 594 413	4 636 813
Summa bundet eget kapital		199 630 861	198 672 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 270 357	-19 971 082
Årets resultat		-4 512 422	-1 341 675
Summa fritt eget kapital		-26 782 778	-21 312 757
SUMMA EGET KAPITAL		172 848 083	177 359 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 000 000	7 000 000
Övriga långfristiga skulder		62 499	62 499
Summa långfristiga skulder		7 062 499	7 062 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 206 473	29 511 005
Leverantörsskulder		417 228	250 564
Skatteskulder		53 149	2 427
Övriga kortfristiga skulder		172 143	100 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 854 262	1 555 482
Summa kortfristiga skulder		31 703 255	31 420 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 613 837	215 842 463

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	9 945 241	9 312 361
Resultat efter finansiella poster	-4 512 422	-1 341 675
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 804 920	1 804 943
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 707 502	463 268
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 746	379 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	587 440	13 549
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 233 808	856 524
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	888	888
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-304 532	-224 532
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-303 644	-223 644
Årets kassaflöde	-2 537 452	632 880
Likvida medel vid årets slut	7 407 789	9 945 241

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.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Balkongfond	15 096	15 096
Hysesintäkter, bostäder	232 720	227 953
Hysesintäkter, lokaler	1 118 160	1 084 180
Hysesintäkter, p-platser	1 867 536	1 836 950
Årsavgifter, bostäder	2 999 580	2 999 580
Årsavgifter, lokaler	1 029 588	1 029 588
Övriga intäkter	612 391	483 781
Summa	7 875 071	7 677 128

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	57 939	81 391
Fastighetsskötsel	162 397	83 100
Städning	233 247	236 214
Trädgårdsarbete	127 322	122 743
Summa	580 905	523 448

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	-9 184	9 845
Reparationer	432 575	265 738
Underhåll	4 641 444	1 895 050
Summa	5 064 835	2 170 632

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	1 260 389	938 178
Sophämtning	215 978	182 515
Uppvärmning	1 320 482	1 336 621
Vatten	181 680	164 598
Summa	2 978 529	2 621 912

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	99 963	96 242
Fastighetsskatt	717 824	662 064
Kabel-TV/Bredband	100 304	110 935
Summa	918 091	869 241

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	160 802	158 654
Förbrukningsmaterial	44 389	63 540
Konsultkostnader	64 104	145 385
Revisionsarvoden	28 923	29 915
Övriga förvaltningskostnader	14 448	25 336
Summa	312 666	422 829

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	75 875	71 446
Styrelsearvoden	241 500	238 000
Summa	317 375	309 446

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	446 337	295 144
Övriga räntekostnader	0	1 231
Summa	446 337	296 375

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	225 393 909	225 393 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>225 393 909</u>	<u>225 393 909</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 893 152	-18 123 976
Årets avskrivning	-1 769 184	-1 769 176
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-21 662 336</u>	<u>-19 893 152</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>203 731 573</u></u>	<u><u>205 500 757</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	80 185 100	80 185 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 200 000	105 200 000
Taxeringsvärde mark	250 000 000	214 000 000
Summa	365 200 000	319 200 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	428 944	428 944
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>428 944</u>	<u>428 944</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-248 288	-212 521
Avskrivningar	-35 736	-35 767
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-284 024</u>	<u>-248 288</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>144 920</u></u>	<u><u>180 656</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 824	13 752
Övriga fordringar	0	2 880
Summa	13 824	16 632

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	12 840	0
Försäkringspremier	77 317	74 190
Förvaltning	42 122	39 994
Kabel-TV	16 830	16 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 780	23 184
Summa	280 889	154 222

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-01-27	2,28 %	11 861 473	11 986 005
Stadshypotek AB	2023-10-27	2,57 %	7 920 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2025-10-30	1,16 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	2,48 %	9 425 000	9 525 000
Summa			36 206 473	36 511 005

Varav kortfristig del

29 206 473

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	28 500	28 500
El	214 148	197 370
Förutbetalda avgifter/hyror	1 161 474	1 019 758
Uppvärmning	207 582	211 452
Utgiftsräntor	140 456	51 068
Vatten	32 273	26 767
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 829	20 567
Summa	1 854 262	1 555 482

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	86 771 000	86 771 000
Summa	86 771 000	86 771 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Jansson
Ledamot

Eva Thorén Hultman
Ledamot

Joanna Magnusson
Ledamot

Kristofer Fröjd
Ordförande

Mikael Klavius
Ledamot

Sara Malm
Ledamot

Mats Möller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Erik Davidsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 646be68477f09db99b550595

Finalized at: 2023-05-24 22:45:13 CEST

Title: Brf Geten 31, 769615-3290 - 2022.pdf

Digest: mivkKivYtcdnoSnMjd80wWlVw85DsXJG570AwK3g83Q=-2

Initiated by: e.thorenhultman@gmail.com (e.thorenhultman@gmail.com) via BRF Geten 31 769615-3290

Signees:

- Erik Davidsson signed at 2023-05-24 22:45:12 CEST with Swedish BankID (19620623-XXXX)
- Andreas Jansson signed at 2023-05-23 10:23:29 CEST with Swedish BankID (19750820-XXXX)
- Joanna Maria Birgitta Magnusson signed at 2023-05-23 06:50:44 CEST with Swedish BankID (19800402-XXXX)
- Nils Lennart Mikael Klavius signed at 2023-05-23 07:57:23 CEST with Swedish BankID (19830420-XXXX)
- Kristofer Fröjd signed at 2023-05-23 06:18:28 CEST with Swedish BankID (19800315-XXXX)
- Mats Arne Möller signed at 2023-05-23 10:52:41 CEST with Swedish BankID (19591006-XXXX)
- Eva Thorén Hultman signed at 2023-05-23 00:24:05 CEST with Swedish BankID (19620501-XXXX)
- Sara Helena Malm signed at 2023-05-24 16:03:52 CEST with Swedish BankID (19750914-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geten 31 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 BoRevision 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 Brf Geten 31 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK DAVIDSSON

BoRevision

På uppdrag av: Erik Davidsson

Serienummer: 19620623xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-05-24 20:53:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>