

# Årsredovisning 2023

## Brf Geten 31

769615-3290



Penneo dokumentnyckel: 68K7J-P67QB-CB.JGK-ED5Q5-BWFDS-EQH0N

**Simpleko**

Signed document (KnQvzg)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Geten 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-08

### 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Geten 31	2007	Stockholm

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 93st upplåtna med bostadsrätt och 3st med hyresrätt:

6st lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Eva Thorén Hultman	Ordförande
Charlotta Grethes	Styrelseledamot
Joanna Magnusson	Styrelseledamot
Mats Möller	Styrelseledamot
Mikael Klavius	Styrelseledamot
Sara Malm	Styrelseledamot
Tua Holgersson	Styrelseledamot

#### Valberedning

Henrik Haij  
Christian Baumann  
Nathalie Brard (sammanställande)

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Erik Davidsson    Revisor    BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

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

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Färdigställt åtgärder i lägenheter utifrån OVK  
Åtgärdat tvättstugan på T49 utifrån genomförd bullermätning  
Byte av 2 fläktar på Döbelnsgatan och 1 pump
- 2022** ● Slutförde installation och idrifttagning av nytt fastighetsstyrningssystem  
Slutförde etapp 2 gällande entrérenovering (målning och ny belysning)  
Slutförde hissentreprenad  
Genomförande av ventilationsförbättringar/åtgärder
- 2021** ● Startade hissentreprenad för byte av samtliga hissar  
Förberedande arbeten för garagerenovering  
Startade införandet av nytt fastighetsstyrningssystem  
Etapp 1 genomförd gällande entrérenovering (stenslipning)
- 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 ● Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder  
Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen
- 2009 ● Stambyte  
Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer

#### Planerade underhåll

- 2028-2030 ● Renovering av ytskikt innergård. Arbete kommer att genomföras inom ca 5 år, (2028 enligt underhållsplan) Stort projekt som uppgår till ca 10MSEK
- 2025-2026 ● Garagerenovering. Under 2024-25 kommer vi titta på alternativa lösningar vad gäller omfång och finansieringsalternativ

#### Avtal med leverantörer

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

#### Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi haft flera vattenskadorna som har krävt åtgärder. Dels en takläcka på Tulegatan och dels i anslutning till flera lokaler som krävt åtgärder.

Det har varit återkommande problem med hissarna och styrelsen har varit i kontinuerlig dialog med Trygga Hiss om åtgärder. Om inte problemen rättas till kommer ljustidå att testas i en av de stora hissarna för att därefter utvärderas.

En brandgenomgång av fastigheten är genomförd. Åtgärder för att förbättra brandsäkerheten kommer genomföras under 2024.

Garagerenovering. Dialog pågår med Stockholm Parkering om renoveringen. Det är ett stort arbete som kräver noggranna förberedelser och att korrekta underlag och kalkyler tas fram. Detta gör att arbetet tar längre tid än tidigare prognostiserat.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

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

I januari 2023 höjdes medlemsavgifterna med 15% pga höga elpriser och räntor. Elstöd ansöktes om och beviljades med 238 tsek.

Lån med villkorsändring under året:

1 lån på 9,425 MSEK bands till 3,78% till 2026-01-30

1 lån på 6,92 MSEK bands till 3-månaders STIBOR + 0,6% till 2024-10-28

1 lån på 9,361 MSEK bands till 3-månaders STIBOR + 0,6% till 2024-01-29

Utöver dessa lån har vi 1 lån på 7 MSEK till 1,16% bundet till 2025-10-30

Under året amorterade föreningen 3,5 MSEK samt flyttade 2 MSEK från transaktionskontot utan ränta till ett fasträntekonto med bättre ränta.

**Förändringar i avtal**

Ny leverantör för hämtning av grovsopor Liselott Löf.

**Övriga uppgifter**

Föreningen har med tanke på problem med vattenskadorna tecknat ett avtal med Svanströms EI & VVS som kommer göra en genomgång av all VVS i fastigheterna och ta fram en handlingsplan för kommande underhåll.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 421 980	7 875 081	7 677 128	7 546 088
Resultat efter fin. poster	-110 262	-4 512 422	-1 341 675	603 682
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	2 048 569	5 594 413	4 636 813	3 679 213
Taxeringsvärde	365 200 000	365 200 000	319 200 000	319 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	534	513	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,8	58,4	57,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 796	4 202	4 238	4 264
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 430	2 691	2 713	2 730
Sparande per kvm totalyta, kr	234	144	175	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	94	70	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	98	99	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	12	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	205	181	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	1,23	0,81	0,88
Räntekänslighet (%)	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 439 475 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 1 695tkr. Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat höjdes avgiften med 15% under 2023, samt så kommer styrelsen att följa utvecklingen med inflationen och vid behov kan ytterligare avgiftshöjning ske under 2024.

En lägenhet planeras även att upplåtas under 2024 och styrelsen planerar att efter det att göra en engångsamortering på ett av lånen vilket kommer att minska föreningens räntekostnader. Under 2024 höjs även garageavgifterna med 300:- i månaden.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	154 591 156	-	-	154 591 156
Upplåtelseavgifter	39 437 226	-	-	39 437 226
Fond, yttre underhåll	5 594 413	-	-3 545 844	2 048 569
Balkongfond	8 066	-	888	8 954
Balanserat resultat	-22 270 357	-4 512 422	3 545 844	-23 236 934
Årets resultat	-4 512 422	4 512 422	-110 262	-110 262
<b>Eget kapital</b>	<b>172 848 083</b>	<b>0</b>	<b>-109 374</b>	<b>172 738 708</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 236 935
Årets resultat	-110 262
<b>Totalt</b>	<b>-23 347 197</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 452 906
Balanseras i ny räkning	-23 194 291
	<b>-23 347 197</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 421 980	7 875 071
Övriga rörelseintäkter	3	238 021	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 660 001</b>	<b>7 875 071</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 318 531	-9 542 360
Övriga externa kostnader	8	-303 398	-312 666
Personalkostnader	9	-344 975	-317 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 920	-1 804 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 771 824</b>	<b>-11 977 321</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>888 177</b>	<b>-4 102 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		139 199	36 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137 639	-446 337
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-998 439</b>	<b>-410 173</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 262</b>	<b>-4 512 422</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 262</b>	<b>-4 512 422</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	201 962 389	203 731 573
Maskiner och inventarier	11	109 184	144 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 071 573</b>	<b>203 876 493</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>202 071 573</b>	<b>203 876 493</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 099	34 841
Övriga fordringar		14 201	13 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	180 379	280 889
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 679</b>	<b>329 554</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 769 976	7 407 789
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 769 976</b>	<b>7 407 789</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 995 655</b>	<b>7 737 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 067 229</b>	<b>211 613 837</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		194 028 382	194 028 382
Fond för yttre underhåll		2 048 569	5 594 413
Balkongfond		8 954	8 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>196 085 905</b>	<b>199 630 861</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 236 934	-22 270 357
Årets resultat		-110 262	-4 512 422
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 347 197</b>	<b>-26 782 778</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>172 738 708</b>	<b>172 848 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 425 000	7 000 000
Övriga långfristiga skulder		62 499	62 499
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 487 499</b>	<b>7 062 499</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 281 473	29 206 473
Leverantörsskulder		458 471	417 228
Skatteskulder		59 869	53 149
Övriga kortfristiga skulder		153 674	172 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 887 535	1 854 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 841 021</b>	<b>31 703 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 067 229</b>	<b>211 613 837</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	888 177	-4 102 249
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 804 920	1 804 920
	<b>2 693 097</b>	<b>-2 297 329</b>
Erhållen ränta	139 199	36 164
Erlagd ränta	-1 066 089	-356 949
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 766 208</b>	<b>-2 618 114</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103 875	-113 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 784	498 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 861 299</b>	<b>-2 233 808</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	888	888
Amortering av lån	-3 500 000	-304 532
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 499 112</b>	<b>-303 644</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 637 813</b>	<b>-2 537 452</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 407 789</b>	<b>9 945 241</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 769 976</b>	<b>7 407 789</b>

## 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 bredband, el och fondavsättningar.

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 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	3 445 824	2 999 580
Årsavgifter, lokaler	1 184 041	1 029 588
Balkongfond	15 096	15 096
Hysesintäkter, bostäder	243 210	232 720
Hysesintäkter, lokaler	1 231 244	1 118 160
Hysesintäkter, p-platser	2 633 868	1 867 536
Övriga intäkter	110 015	65 873
Bredband	109 368	109 368
El	449 318	437 160
Öres- och kronutjämning	-4	-10
<b>Summa</b>	<b>9 421 980</b>	<b>7 875 071</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Elstöd	238 021	0
<b>Summa</b>	<b>238 021</b>	<b>0</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	154 080	162 397
Besiktning och service	150 296	57 939
Städning	248 803	233 247
Yttre skötsel	109 352	127 322
<b>Summa</b>	<b>662 531</b>	<b>580 905</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	413 025	423 391
Underhåll	1 452 906	4 641 444
<b>Summa</b>	<b>1 865 931</b>	<b>5 064 835</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	823 552	1 260 389
Uppvärmning	1 480 855	1 320 482
Vatten	223 830	181 680
Sophämtning	325 520	215 978
<b>Summa</b>	<b>2 853 757</b>	<b>2 978 529</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	104 932	99 963
Kabel-TV/Bredband	106 836	100 304
Fastighetsskatt	724 544	717 824
<b>Summa</b>	<b>936 312</b>	<b>918 091</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 581	44 389
Övriga förvaltningskostnader	63 579	14 448
Revisionsarvoden	30 400	28 923
Ekonomisk förvaltning	168 488	160 802
Konsultkostnader	28 351	64 104
<b>Summa</b>	<b>303 398</b>	<b>312 666</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	262 500	241 500
Sociala avgifter	82 475	75 875
<b>Summa</b>	<b>344 975</b>	<b>317 375</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	225 393 909	225 393 909
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>225 393 909</b>	<b>225 393 909</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 662 336	-19 893 152
Årets avskrivning	-1 769 184	-1 769 184
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 431 520</b>	<b>-21 662 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>201 962 389</b>	<b>203 731 573</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 185 100</i>	<i>80 185 100</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	115 200 000	115 200 000
Taxeringsvärde mark	250 000 000	250 000 000
<b>Summa</b>	<b>365 200 000</b>	<b>365 200 000</b>



**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	428 944	428 944
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>428 944</b>	<b>428 944</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-284 024	-248 288
Avskrivningar	-35 736	-35 736
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-319 760</b>	<b>-284 024</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 184</b>	<b>144 920</b>

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 380	131 780
Fastighetsskötsel	13 671	12 840
Försäkringspremier	82 846	77 317
Kabel-TV	18 725	16 830
Förvaltning	43 757	42 122
<b>Summa</b>	<b>180 379</b>	<b>280 889</b>

**NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-29	4,69 %	9 361 473	11 861 473
Stadshypotek AB	2024-10-28	4,69 %	6 920 000	7 920 000
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
<b>Summa</b>			<b>32 706 473</b>	<b>36 206 473</b>
Varav kortfristig del			16 281 473	29 206 473

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 706 473 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 709	98 329
El	109 187	214 148
Uppvärmning	233 899	207 582
Utgiftsräntor	212 006	140 456
Vatten	35 806	32 273
Förutbetalda avgifter/hyror	1 221 928	1 161 474
<b>Summa</b>	<b>1 887 535</b>	<b>1 854 262</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	86 771 000	86 771 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Eva Thorén Hultman  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Charlotta Grethes  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Joanna Magnusson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Möller  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mikael Klavius  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Malm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tua Holgersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
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. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 665790a077bdc6e66805b6ba

**Finalized at:** 2024-05-30 09:54:50 CEST

**Title:** Brf Geten 31, 769615-3290 - 2023.pdf

**Digest:** KnQvzg3SCs0UK3EcjkKVAitqVnXM4cAkVYNjPGUdKkU=

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

## Signees:

- Joanna Maria Birgitta Magnusson signed at 2024-05-29 22:44:16 CEST with Swedish BankID (**19800402-XXXX**)
- Mats Arne Möller signed at 2024-05-30 09:17:04 CEST with Swedish BankID (**19591006-XXXX**)
- Nils Lennart Mikael Klavius signed at 2024-05-29 23:40:27 CEST with Swedish BankID (**19830420-XXXX**)
- Sara Helena Malm signed at 2024-05-30 09:10:48 CEST with Swedish BankID (**19750914-XXXX**)
- Tua Holgersson signed at 2024-05-29 23:13:09 CEST with Swedish BankID (**19640125-XXXX**)
- Charlotta Grethes signed at 2024-05-30 09:54:49 CEST with Swedish BankID (**19640923-XXXX**)
- Eva Thorén Hultman signed at 2024-05-29 22:35:00 CEST with Swedish BankID (**19620501-XXXX**)

# 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**

**Revisor**

På uppdrag av: Erik Davidsson

Serienummer: 3237f2610c50ef[...]dbceb19991a76

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-30 13:05:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>