

Årsredovisning 2020

Brf Geten 31

Org. 769615-3290

Handwritten notes:
M 90. 16/11
Jm H
10/2 8m

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhetsberättelse för 2021. Berättelsen omfattar verksamheten under året och utgör tillsammans med årsrapporten och årsredovisningen grundläggande uppgifter för medlemmarna. Berättelsen ska vara tydlig och lätt att förstå och ska innehålla information om föreningens verksamhet och resultat under året.

Föreningens verksamhetsberättelse för 2021 omfattar verksamheten under året och utgör tillsammans med årsrapporten och årsredovisningen grundläggande uppgifter för medlemmarna.

Föreningens verksamhetsberättelse för 2021 omfattar verksamheten under året och utgör tillsammans med årsrapporten och årsredovisningen grundläggande uppgifter för medlemmarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Årsrapporten för 2021 omfattar verksamheten under året och utgör tillsammans med årsrapporten och årsredovisningen grundläggande uppgifter för medlemmarna. Berättelsen ska vara tydlig och lätt att förstå och ska innehålla information om föreningens verksamhet och resultat under året.

Kontaktinformation

Postadress: Brf Geten 31, Box 191 96, 104 32 STOCKHOLM
Mail: brfgeten31@gmail.com
På webben: www.geten31.se

Föreningen förvaltas av Sempelko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Handwritten signatures and initials:
ML
Jm
sn
9D
Mest
H
KF

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Geten 31 i Stockholms kommun 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.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Stockholm Parkering, avtal till 2022-12-31
City Mail, avtal till 2021-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelse-försäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig till år 2047. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Energibevakning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har klassats som en oäkta bostadsrättsförening fram till 2011. Styrelsen har sedan ombildningen genomfört olika åtgärder så att de idag bedöms som en äkta bostadsrättsförening.

Handwritten signatures and initials, including "sp.", "M", "jm", "K", and "K".

Föreningen är idag medlemmar i Fastighets-ägarna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009
Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer	okt-09
Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder	2010
Tätning av gårdsbjälklag	2010
Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen	nov-10
Konvertering av kontorslokal till två nya bostäder	2011
Fasadrenovering	2012
Balkongbyggnation	2012
Utbyte av fjärrvärmeinstallation	2012
Installation av kopparnät	2012
Upprustning av gård/framsida	2013
Förbättringsåtgärder radiatorsystem	2013
Ventilationsåtgärder/OVK	2013-14
Cykelförråd, Tulegatan	
Byte av portkodssystem	2015
Renovering kungsbalkonger	2015
Fönsterrenovering	2016
OVK	2019

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 134. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 136. Under året har 8 överlåtelse skett. Samt 1 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie förenings-stämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande samman-sättning:

Kristofer Fröjd	ordförande
Andreas Jansson	v. ordförande
Joanna Magnusson	ledamot
Margareta Goldie Tegerstedt	ledamot
Sara Malm	ledamot
Mikael Klavius	suppleant

Till **revisor** har Bo Revision AB Revisionsbyrå valts, med Erik Davidsson som ansvarig.

Valberedningen består av Christian Baumann, Henrik Haij och Nathalie Brard.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

20. Met
Mjgm
sm
K

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade reparations och underhållskostnader för året. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och kostnaden för fjärrvärme. Räntekostnaden har under år 2020 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Åtgärderna efter OVK besiktningarna behövde skjutas under året, mycket beroende på den pandemi som har drabbat oss alla. Åtgärdsaktiviteterna sattes igång under årets sista månad och kommer förhoppningsvis att slutföras under 2021.

Föreningen lade om ett lån på 15 MSEK. Styrelsen beslutade om att följa samma inriktning som föregående år, dvs ha en hälsosam och jämn balans av bundna och rörliga lån samt med olika löptider. Av de 15 MSEK som lades om skedde följande fördelning: 7,5 MSEK lades upp på ett 5 årigt lån med en ränta på 1,16% samt 7,5 MSEK på ett rörligt lån kopplat till STIBOR med ett påslag på 0,45%. Detta anses väldigt bra och föreningen bevisade igen att vi har en väldigt stark ekonomi och position för att förhandla fördelaktiga lån.

Föreningen handlade upp undermätning för el, S.k. IMD (Individuell Mätning och Debitering) el. Installationen genomfördes på ett lyckosamt sätt i september 2020 och kommer att innebära kostnadsbesparingar för medlemmarna gällande elhandel och elnätsavgift på i snitt ca 1500 SEK/lägenhet & år. Undermätning kunde göras på samtliga bostadsrätter och hyresrätter på våning 1-8.

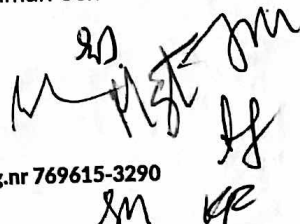
Under året sades ComHem-avtalet för kabel-tv upp eftersom en klar majoritet av rösterna på stämman och i andra forum har visat att intresset för linjär-tv är ytterst svalt i föreningen. Således anses det inte motiverbart att föreningen har ett kollektivt kabel-tv avtal.

Styrelsen har arbetat hårt med vår hissleverantör för att få en bättre situation med våra hissar. Även om situationen blev bättre under året såg vi ett behov att byta ut hissarna då den tekniska (och ekonomiska) livslängden anses vara förbrukad. Styrelsen arbetade tillsammans med en hisskonsult för att ta fram ett anpassat upphandlingsmaterial för upphandling av nya hissar till föreningen.

Arbetet med att krav ställa behovet, ta fram upphandlingsmaterial och påbörja upphandlingen av ett nytt övervakningssystem genomfördes under året.

Två olika markåtgärder har utförts under året då det har bildats "sänkor" i asfalten/plattsättningen. Dessa sänkor var utanför entrén på Döbelnsgatan 58 samt garaget utanför Tulegatan 49. Sänkorna var inte stora men föreningen ansåg att det var viktigt att åtgärda dessa och undersöka att det inte var några andra skador.

Föreningen upprättade även en ny lokal vid K1 D60 och kunde avyttra den för 1,8 MSEK till MFG Studios, som även har grannlokalen sedan tidigare. Värdering ifrån tre mäklare togs in och priset sattes i harmoni med vad de externa värderingarna sade. Noterbart är att det tidigare inte var en lokal utan "dubbel takhöjd" på K2 och därmed outnyttjat utrymme. Detta diskuterades även på stämman och samtliga tyckte det var en bra affär för föreningen.



Beslut togs även under året att vi kommer att fräscha upp entréerna under kommande år. Uppfräschningen kommer att göras i harmoni med husets tidsepok och bevara den känsla som huset är byggt utifrån.

Styrelsen har anlitat en konsultfirma för att ta fram ett förfrågningsunderlag inför en renovering av garaget. I arbetet med att ta fram förfrågningsunderlaget ingår också provtagning för att få en bättre uppfattning om skicket på garaget. Förfrågningsunderlaget kommer att tas fram under sommaren och början av hösten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Införande av IMD EI	375
Markåtgärder	50
Byte av elarmatur och belysningsystem förråd och vindar	15
Upprustning cykelrum samt nya cykelställ	92

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Hissar	2021- 2022	3200
Styrsystem för fastigheten	2022	900
Åtgärder OVK	2022	750
Byte ytskikt gården	2027	10 000
Garage	2022	4000

90. Met
M
SM
S
SM

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 896 919	38 312 463	3 536 912	5 328	-19 453 754	-21 108
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			142 301			
Balanseras i ny räkning					-163 409	21 108
Avsättning till balkongfond				962		
Upplåtelser	694 237	1 124 763				
Årets resultat						603 681
Belopp vid årets utgång	154 591 156	39 437 226	3 679 213	6 290	-19 617 163	603 681

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 546	7 445	7 299	7 273	7 237
Resultat efter finansiella poster, Kkr	603	-21	645	321	-1 924
Soliditet, %	82,2	82,0	80,0	79,8	79,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	465	468	468	467	467
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 264	4 344	4 958	4 988	4 997
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 942	18 086	18 086	18 086	18 086
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,88	1,11	1,96	2,05	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,7	17,7	20,0	20,0	19,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-19 617 164
Årets resultat	603 682
	<hr/>
	-19 013 482
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	957 600
I ny räkning överföres	-19 971 082
	<hr/>
	-19 013 482

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten notes:
 90. HST
 SM
 LG
 KR

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 546 088	7 445 139
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 546 088	7 445 139
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 235 585	-4 640 854
Övriga externa kostnader	4	-272 841	-284 759
Personalkostnader	5	-304 626	-297 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 919	-1 804 919
Summa rörelsens kostnader		-6 617 971	-7 027 629
Rörelseresultat		928 117	417 510
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-324 435	-438 618
Summa finansiella poster		-324 435	-438 618
Resultat efter finansiella poster		603 682	-21 108
Årets resultat		603 682	-21 108

SP.
M. [Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	207 269 933	209 039 121
Inventarier, verktyg och installationer	7	216 423	252 154
Summa materiella anläggningstillgångar		207 486 356	209 291 275
Summa anläggningstillgångar		207 486 356	209 291 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		398 488	15 300
Övriga fordringar		13 752	13 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	183 276	162 105
Summa kortfristiga fordringar		595 516	191 157
Kassa och bank		9 312 361	5 503 211
Summa omsättningstillgångar		9 907 877	5 694 368
SUMMA TILLGÅNGAR		217 394 233	214 985 642

90. *[Handwritten signatures]*

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	194 028 382	192 209 382
Fond för yttre underhåll	3 679 213	3 536 912
Balkongfond	6 290	5 328
Summa bundet eget kapital	197 713 885	195 751 622
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-19 617 164	-19 453 754
Årets resultat	603 682	-21 108
Summa fritt eget kapital	-19 013 482	-19 474 862
Summa eget kapital	178 700 403	176 276 760
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	16 525 000	36 735 537
Övriga skulder	62 499	62 499
Summa långfristiga skulder	16 587 499	36 798 036
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	20 210 537	224 532
Leverantörsskulder	203 319	210 874
Aktuell skatteskuld	55 348	56 438
Övriga skulder	217 837	48 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 419 290	1 370 419
Summa kortfristiga skulder	22 106 331	1 910 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	217 394 233	214 985 643

20. 1/21
M. J. H. St
J. M.
J. M.
J. M.
J. M.
J. M.

KASSAFLÖDESANALYS

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	928 117	417 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 804 919	1 804 919
Erlagd ränta	-324 435	-438 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 408 601 1 783 811

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-383 188	23 605
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 171	-7 954
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-7 555	-40 019
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	217 033	-65 999

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 213 720 1 693 444

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	694 237	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 124 763	0
Inbetalning till balkongfond	961	888
Amortering långfristiga lån	-224 532	-5 224 532

Förändring av likvida medel

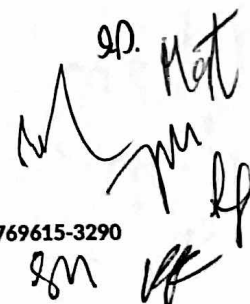
3 809 149 -3 530 200

Likvida medel vid årets början

5 503 212 9 033 411

Likvida medel vid årets slut

9 312 361 5 503 211

90. Met


NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag enligt den lydelse som förelåg vid förvärvet.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Ombyggnad, stambyte	2 %
Installationer	20 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 997 550	2 997 911
	Årsavgifter lokaler	1 008 213	979 620
	Hyresintäkter bostäder	223 922	220 692
	Hyresintäkter lokaler	1 081 393	1 065 394
	Hyresintäkter garage	1 831 233	1 848 374
	Panter och överlåtelse	10 759	14 434
	Bredbandstillägg	108 824	108 857
	Kabel TV	136 058	136 099
	Övriga intäkter	133 067	58 662
	Balkongfond	15 068	15 096
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 546 087	7 445 139

80. Kost
M
om
8m
K

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, hisskötsel och städ	433 814	463 390
	Rep och underhåll, förbrukningsmatr och invt	643 183	1 188 017
	El	646 217	308 402
	Uppvärmning	1 150 294	1 244 607
	Sophämtning	172 425	167 910
	Kabel TV och bredband	234 467	233 586
	Försäkring	92 869	91 965
	Fastighetskatt	659 184	654 192
	Övriga driftskostnader	20 175	19 073
	Vatten	162 234	155 741
	OVK	20 722	113 971
	Summa driftkostnader	4 235 585	4 640 854
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	150 045	148 601
	Revisionsarvode	29 553	28 815
	Kostr styrelsemöten och medlemsmöten	5 640	10 705
	Konsultarvode	35 572	35 937
	Advokat kostnader	0	40 124
	IT-tjänster	6 792	1 814
	Övriga externa tjänster	17 591	18 763
	Övriga försäljningskostnader	27 648	0
	Summa övriga externa kostnader	272 841	284 759
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvodet	236 500	228 500
	Arbetsgivaravgifter	68 126	68 597
	Summa personalkostnader	304 626	297 097

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	225 393 909	225 393 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 393 909	225 393 909
	Ingående avskrivningar	-16 354 788	-14 585 600
	Årets avskrivningar	-1 769 188	-1 769 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 123 976	-16 354 788
	Utgående redovisat värde	207 269 933	209 039 121
	Redovisat värde byggnader	127 084 833	128 854 021
	Redovisat värde mark	80 185 100	80 185 100
	Summa redovisat värde	207 269 933	209 039 121
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	319 200 000	319 200 000
	varav byggnader:	105 200 000	105 200 000

Handwritten signatures and initials, including "so. Mast" and "8m".

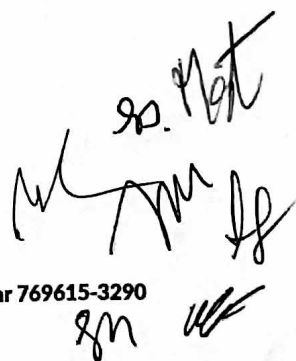
NOTER

Not 7	Installationer och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	689 596	689 596
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	689 596	689 596
	Ingående avskrivningar	-437 442	-401 711
	Årets avskrivningar	-35 731	-35 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 173	-437 442
	Utgående redovisat värde	216 423	252 154

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	71 510	68 770
	Ekonomisk förvaltning	39 049	37 511
	Kabel TV	34 415	33 744
	Bredband	15 805	16 292
	Övriga förutbetalda kostnader	22 497	5 788
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 276	162 105

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Övriga skulder, mottagna depositioner	62 499	62 499		
	Amortering inom 2 till 5 år	16 525 000	898 128		
	Amortering efter 5 år	0	35 837 409		
	Summa långfristiga skulder	16 587 499	36 798 036		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2021	2020-12-31
	Stadshypotek	2022-01-30	1,28	100 000	9 625 000
	Stadshypotek	2021-01-27	0,45	124 532	12 110 537
	Stadshypotek	2021-10-27	0,45		8 000 000
	Stadshypotek	2025-10-30	1,16		7 000 000
	Summa			224 532	36 735 537
	Kortfristig del av långfristiga skulder:				
	Amortering 2021				-224 532
	Lån för villkorsändring under 2021				-19 986 005
	Summa långfristiga skulder				16 525 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 018 565	833 395
	Upplupna räntekostnader	51 234	42 994
	Upplupen El	66 535	23 772
	Upplupen uppvärmning	150 754	157 549
	Övriga upplupna kostnader	132 202	312 709
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 419 290	1 370 419



 8m

NOTER

Övriga noter

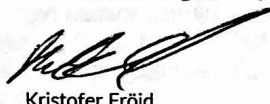
Not 11 Säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Obelånade	<u>17 771 000</u>	<u>17 771 000</u>
Summa ställda säkerheter	86 771 000	86 771 000

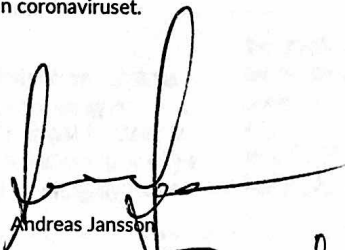
Not 12 Händelser efter räkneskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-06-09



Kristofer Fröjd



Andreas Jansson



Joanna Magnusson



Margareta Goldie Tegerstedt



Sara Malm

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2021.



Erik Davidsson
BoRevision



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

SN.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 den 10, 6 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor