



Årsredovisning 2019

Brf Geten 31

Org. 769615-3290

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. J. M. S. S."

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Brf Geten 31, Box 191 96, 104 32 STOCKHOLM

Mail: brfgeten31@gmail.com

På webben: www.geten31.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

KF 90
Jm
Maf
87

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 Döbelngatan 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.

5 stycken lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Stockholm Parkering, avtal till 2019-12-31
City Mail, avtal till 2021-02-28
Mekonomen, avtal till 2020-06-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring 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.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

✗ +1 år

Mät

mi 14

20. 14

jm

sm

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 135. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 140. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökande reparations och underhållskostnader för året. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och kostnaden för fjärrvärme. Räntekostnaden har under år 2019 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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Styrelsen har gjort ett gediget arbete för att undersöka olika möjliga alternativ att hantera garaget på. Hyresavtalet med Stockholm Parkering (SP) sades upp per den 31 december 2019 och vi har istället valt att skriva ett nytt ettårsavtal.

Både föreningen och SP ser detta som ett interimsavtal för att skapa utrymme för dialog om garagets framtid. Under 2020 kommer vi att fortsätta arbeta med garagefrågan för att hitta en långsiktig lösning som vi tror på och är bäst för medlemmarnas gemensamma intresse.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ed.", "M", and "SM".

Att avyttra hela garaget var inget alternativ som stöddes på stämman, utan tvärtom så var en klar majoritet för att behålla garaget då det är en tillgång som genererar bra med intäkter och även erbjuder våra medlemmar mycket bra parkeringsmöjligheter. Under 2020 kommer vi att titta mer på olika alternativ gällande hur garaget kan hanteras, rustas upp etc.

Även om hissarna generellt fungerar bättre i år än förgående år så har vi problem med hissarna på Döbelnsgatan 58.

Som styrelse ser vi att hissarna ska fungera i princip felfritt och medlemmarna och dess besökare ska känna sig trygga med att den alltid fungerar. Så är inte fallet nu, tyvärr.

Även om vi i princip bara under någon enstaka gång, under de senaste åren, har haft personer som suttit fast i en hiss i vår förening så bedömer styrelsen att hissarna och situationen måste förbättras.

Styrelsen håller nu på att utvärdera om vi kan åtgärda situationen genom en (omfattande) renovering eller om vi måste byta ut hissarna (vilket kommer vara ett projekt på flera hundra tusen till miljoner kronor).

Vi har ett övervakningssystem i fastigheten för övervakning av fläktar, undercentral och diverse pumpar som närmar sig den tekniska livslängden och behöver bytas ut. Ett arbete har påbörjats för att utvärdera framtida lösning.

Exakt omfattning och kostnad för en uppgradering/utbyte av system estimeras är inte bestämt men vår uppskattning är att det är minst ett par hundra tusen kronor.

Vårt sista lån på Swedbank på 20.000.000 SEK löpte ut under året.

Vi valde att lägga upp ett nytt lån på Handelsbanken på 15.000.000 SEK samt amortera 5.000.000 SEK.

Vi förhandlade med Handelsbanken och lyckades få till ett liknande lån som vi har sedan innan, dvs ett lån som är knutet mot STIBOR + en avgift (förnärvarande på 0,45%).

En mindre vattenläcka i garagekarusellen upptäcktes i november 2019. Felet bestod av ett läckande rör i VV- cirkulationen och kunde åtgärdas relativt snabbt efter felsökning. Inga större skador inträffade som tur är.

Under 2019 har inga stora underhållsarbeten gjorts.

Vi har slutfört vårt arbetssätt att arbeta med underhållsplanen och vi tror att det kommer att hjälpa oss i arbetet framåt.

Vi utförde en OVK under slutet av 2019. Under 2020 kommer vi att hantera en del av de anmärkningar som fanns. Vissa av anmärkningarna gäller fastigheten i stort medan vissa anmärkningar är lägenhetsspecifika där större renoveringar inte har uppfyllt de ventilationskrav som finns. I de senare fallet är lägenhetsinnehavare skyldig till att åtgärda ventilationen.

Lite mer tid och pengar har lagts till att hantera hissarna på Döbelnsgatan 58 där vi upplever en för hög felfrekvens. Under 2020 kommer vi att göra en genomlysning med en expert för att förstå bästa sättet att gå vidare med hissarna – göra ett större reparationsarbete eller byta ut delar eller hela hissystemet.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	134

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.
Innergård, nytt ytskikt.	2023-2027	5-10
Garage, exakt upplägg ej bestämt	2020-2025	2500-5000
Ventilation	2020-2021	200-300
Nytt styrsystem till fastigheten	2020-2021	100
Hissar	2020-2021	>500

Mgt
en
BR
sn
pm

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 896 919	38 312 463	2 817 512	4 440	-19 379 019	644 664	176 296 979
Avsättning till yttre fond			719 400				
Balanseras i ny räkning					-74 735	-644 664	
Avsättning till balkongfond				888			888
Årets resultat						-21 108	-21 108
Belopp vid årets utgång	153 896 919	38 312 463	3 536 912	5 328	-19 453 754	-21 108	176 276 759

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	7 445	7 299	7 273	7 237	7 225
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-21	645	321	-1 924	-920
Soliditet, %	82,0	80,0	79,8	79,8	80,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	468	468	467	467	468
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 344	4 958	4 988	4 997	4 997
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 086	18 086	18 086	18 086	18 086
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,11	1,96	2,05	3,25	3,28
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,7	20,0	20,0	19,8	19,7

* 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	-19 453 754
Årets resultat	-21 108
	<hr/>
	-19 474 862
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	957 600
Ur yttre fond ianspråk tas	-815 299
I ny räkning överföres	-19 617 163
	<hr/>
	-19 474 862

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 signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 445 139	7 298 705
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 445 139	7 298 705
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 640 854	-3 471 473
Övriga externa kostnader	4	-284 759	-254 942
Personalkostnader		-297 097	-292 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 919	-1 804 919
Summa rörelsens kostnader		-7 027 629	-5 823 599
Rörelseresultat		417 510	1 475 106
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-438 618	-830 441
Summa finansiella poster		-438 618	-830 441
Resultat efter finansiella poster		-21 108	644 665
Årets resultat		-21 108	644 665

Mgt 20
m
m
m

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	209 039 121	210 808 309
Inventarier, verktyg och installationer	7	252 154	287 885
Summa materiella anläggningstillgångar		209 291 275	211 096 194
Summa anläggningstillgångar		209 291 275	211 096 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 300	38 905
Övriga fordringar		13 752	6 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	162 105	160 925
Summa kortfristiga fordringar		191 157	206 808
Kassa och bank		5 503 211	9 033 411
Summa omsättningstillgångar		5 694 368	9 240 219
SUMMA TILLGÅNGAR		214 985 642	220 336 413

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name 'M. Or' and various initials.

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	192 209 382	192 209 382
Fond för yttre underhåll	3 536 912	2 817 512
Balkongfond	5 328	4 440
Summa bundet eget kapital	195 751 622	195 031 334
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-19 453 754	-19 379 019
Årets resultat	-21 108	644 665
Summa fritt eget kapital	-19 474 862	-18 734 354
Summa eget kapital	176 276 760	176 296 980
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	36 735 537	41 960 069
Övriga skulder	62 499	62 499
Summa långfristiga skulder	36 798 036	42 022 568
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	224 532	224 532
Leverantörsskulder	210 874	250 892
Aktuell skatteskuld	56 438	9 465
Övriga skulder	48 585	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 370 419	1 531 976
Summa kortfristiga skulder	1 910 848	2 016 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	214 985 643	220 336 413

Handwritten signatures and initials:
Mst, mt, 20.12, jm, [unclear]

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 510	1 475 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 804 919	1 804 919
Erlagd ränta	-438 618	-830 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 783 811	2 449 584
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	23 605	-38 905
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 954	-2 107
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-40 019	43 068
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-65 999	-202 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 693 444	2 249 028
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning till balkongfond	888	888
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	124 532
Amortering långfristiga lån	-5 224 532	-317 931
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 223 644	-192 511
Förändring av likvida medel	-3 530 200	2 056 517
Likvida medel vid årets början	9 033 411	6 976 894
Likvida medel vid årets slut	5 503 211	9 033 411

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD", "M", "H", "S", and "M".

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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 %
Inventarier	8,33%

Finansiella instrument

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom en del som amorteras under 2020.

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 1 377 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 997 911	2 980 680
	Årsavgifter lokaler	979 620	979 621
	Hyresintäkter bostäder	220 692	214 928
	Hyresintäkter lokaler	1 065 394	1 036 280
	Hyresintäkter garage	1 848 374	1 755 574
	Panter och överlåtelse	14 434	16 782
	Bredbandstillägg	108 857	108 899
	Kabel TV	136 099	136 152
	Övriga intäkter	58 662	54 693
	Balkongfond	15 096	15 096
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 445 139	7 298 705

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, hisskötsel och städ	463 390	406 197
	Rep och underhåll, förbrukningsmatr och invt	1 188 017	296 158
	El	308 402	277 942
	Uppvärmning	1 244 607	1 246 845
	Sophämtning	167 910	156 587
	Kabel TV och bredband	233 586	233 516
	Försäkring	91 965	92 084
	Fastighetsskatt	654 192	586 352
	Övriga driftskostnader	19 073	30 862
	Vatten	155 741	144 930
	OVK	113 971	0
	Summa driftkostnader	4 640 854	3 471 473

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	148 601	143 657
	Revisionsarvode	28 815	26 846
	Kostn styrelsemöten och medlemsmöten	10 705	8 614
	Konsultarvode	35 937	58 948
	Advokat kostnader	40 124	0
	IT-tjänster	1 814	1 272
	Övriga externa tjänster	18 763	15 605
	Summa övriga externa kostnader	284 759	254 942

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	228 500	224 000
	Arbetsgivaravgifter	68 597	68 265
	Summa personalkostnader	297 097	292 265

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	225 393 909	225 393 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 393 909	225 393 909
	Ingående avskrivningar	-14 585 600	-12 816 412
	Årets avskrivningar	-1 769 188	-1 769 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 354 788	-14 585 600
	Utgående redovisat värde	209 039 121	210 808 309
	Redovisat värde byggnader	128 854 021	130 623 209
	Redovisat värde mark	80 185 100	80 185 100
	Summa redovisat värde	209 039 121	210 808 309
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	319 200 000	239 800 000
	varav byggnader:	105 200 000	95 200 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 7	Installationer och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	689 596	689 596
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	689 596	689 596
	Ingående avskrivningar	-401 711	-365 980
	Årets avskrivningar	-35 731	-35 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 442	-401 711
	Utgående redovisat värde	252 154	287 885

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	68 770	68 874
	Ekonomisk förvaltning	37 511	36 596
	Kabel TV	33 744	33 673
	Bredband	16 292	16 199
	Övriga förutbetalda kostnader	5 788	5 583
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 105	160 925

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga skulder, mottagna depositioner	62 499	62 499
	Amortering inom 2 till 5 år	898 128	898 128
	Amortering efter 5 år	35 837 409	41 061 941
	Summa långfristiga skulder	36 798 036	42 022 568

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	1,28	100 000	9 725 000
Stadshypotek	2020-01-27	0,45	124 532	12 235 069
Stadshypotek	2020-04-27	0,45		15 000 000
Summa			224 532	36 960 069
Avgår kortfristig del				224 532
Summa långfristiga skulder				36 735 537

*Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom en del som amorteras under 2020

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	833 395	1 094 199
	Upplupna räntekostnader	42 994	187 280
	Upplupen EI	23 772	30 241
	Upplupen uppvärmning	157 549	172 391
	Övriga upplupna kostnader	312 709	47 865
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 370 419	1 531 976

sp. Met
 M
 M
 M

NOTER

Övriga noter

Not 11 Säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Obelånade	17 771 000	17 771 000
Summa ställda säkerheter	86 771 000	86 771 000

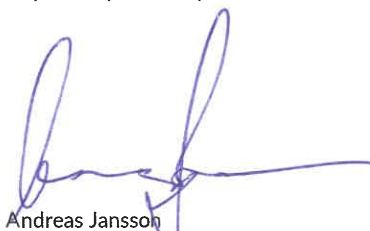
Not 12 Händelser efter räkneskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och 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 2020-05-26



Kristofer Fröjd



Andreas Jansson



Joanna Magnusson



Margareta Goldie Tegerstedt



Sara Malm

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2020.



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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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*. 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Geten 31 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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 juni 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB