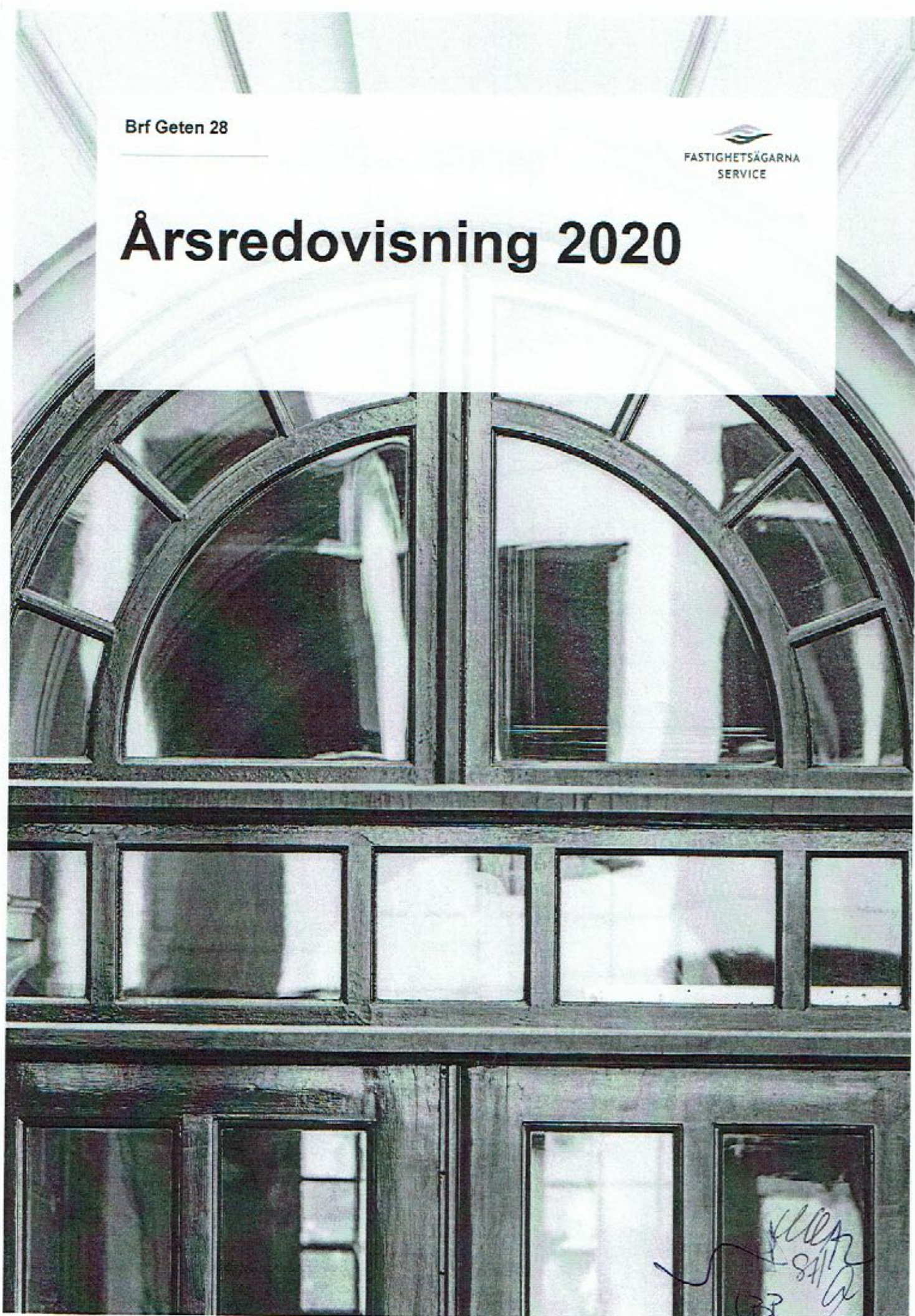


Brf Geten 28


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Geten 28

769607-9727

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Handwritten notes:
A Ull
A
A2 84
A

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 14 januari 2004. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 27 maj 2004, och nuvarande stadgar registrerades 14 juni 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geten 28, som förvärvades 1 juli 2004, och ligger i Stockholms kommun omfattande adresserna Tulegatan 45 och 47. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	lägenheter, bostadsrätt	3 202
3	lägenheter, hyresrätt	180
5	lokaler, hyresrätt	2 092

På föreningens fastighet finns 94 parkeringsplatser varav 30 hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22 juni 2020. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av (vald på två år den 22 juni 2020 inom parentes):

Hans Peter Sjöberg	Ordförande
Annika Olefors Görander	Sekreterare
Mikael Eklund	Kassör (2 år)
Louise Berg Pouron	Ledamot
Rebecka Højner	Ledamot (avgången under året)
Anders Lundberg	Ledamot
Sargit Hjelmaeus	Ledamot
Elin Gunnarsson	Suppleant
Johan Engman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Liselott Herrlander är revisor för föreningen.

Valberedningen har utgjorts av Rebecka Vyth (sammankallande), Pia Sergio, Gunvor Randel och Anders Strömberg.

Handwritten signatures and initials:




 12 UBT

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Dagvattenavrinning för tak renoverade
2018	Relinade avloppsstammar på plan 1 & 2 byttes ut p.g.a. bristande relining 2013.
2017-2016	Genomgång av värme- och ventilationssystemen, inklusive nya styrsystem för ventilationen till bostadslägenheterna.
2016	Nya entrédörrar.
2015	Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter.
2015	Nya maskiner i tvättstugan.
2015	Målning av trapphus och tak.
2013	El & Stambyte: Avloppsstammar byttes (några relinades), alla badrum i fastigheten helrenoverades, gymlokalen undantaget. Elinstallationerna moderniserades i samtliga lägenheter. Hyreslokalernas kök och badrum byttes ut. Hyresbostäderna totalrenoverades, förutom badrum så renoverades även kök och ytskikt i lägenheterna och kök.
2012	Renovering av hyreslokal (Tulegatan 47, 1 tr)
2011	Renovering av hyreslokal (Tulegatan 45, 1 tr)

Under 2021 finns inget beslut om förändringar av avgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett omfattande arbete genomförts avseende planerad renovering av gårdsfasad, renovering/utbyggnad av balkonger, byte av fönstervägg mot balkong och utbyte av alla fönster i bostadslägenheterna på plan 2-8. Informationsmöten 29 oktober och 8 december har genomförts med medlemmarna och en extra föreningsstämma 15 december 2020 gav styrelsen mandat att gå vidare med genomförande av detta projekt. Överklaganden har dock temporärt stoppat ett genomförande.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 57 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsförvaltningen och den tekniska förvaltningen utförs av Nordstaden AB. Hissen AB tog i slutet av 2019 över ansvar för underhåll och reparationer av hissarna.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Handwritten notes:

Ull SH
AZ UB? a

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 183	6 361	6 048	6 187
Resultat efter fin. poster (tkr)	421	-841	-2145	214
Soliditet (%)	80	80	80	70

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 264 805	34 827 547	361 200	3 481 449	-841 457	87 093 544
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 638 800	-1 638 800		
Balanseras i ny räkning				-841 457	841 457	
Årets resultat					420 549	420 549
Belopp vid årets utgång	<u>49 264 805</u>	<u>34 827 547</u>	<u>2 000 000</u>	<u>1 001 192</u>	<u>420 549</u>	<u>87 514 093</u>

Handwritten signatures and initials: SAH, BT, Ute, AL, and a checkmark.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	1 001 192
Årets resultat	420 549
Totalt	<hr/> 1 421 741
Avsättning till yttre fond	2 000 000
Uttag ur yttre fond	-377 260
Balanseras i ny räkning	-200 999
Summa	<hr/> 1 421 741

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

h

ull SA
UBP
AR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 183 142	6 360 788
Övriga rörelseintäkter	3	15 003	4 079
Summa rörelseintäkter		6 198 145	6 364 867
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 084 942	-5 471 917
Övriga externa kostnader	5	-393 464	-391 034
Personalkostnader och arvoden	6	-111 754	-52 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-926 328	-972 613
Summa rörelsekostnader		-5 516 488	-6 888 044
Rörelseresultat		681 657	-523 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		785	336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 894	-318 615
Summa finansiella poster		-261 109	-318 279
Resultat efter finansiella poster		420 548	-841 456
Resultat före skatt		420 548	-841 456
Årets resultat		420 549	-841 457

h

NO UB? SA
A2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	99 502 450	100 428 778
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		99 502 450	100 428 778
Summa anläggningstillgångar		99 502 450	100 428 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 003	707
Övriga fordringar	9	9 446 338	8 096 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 090	84 490
Summa kortfristiga fordringar		9 563 431	8 181 549
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		14 780	12 959
Summa kassa och bank		14 780	12 959
Summa omsättningstillgångar		9 578 211	8 194 508
SUMMA TILLGÅNGAR		109 080 661	108 623 286

h

5AP
ULL A2
SH
Q UBP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 092 352	84 092 352
Fond för yttre underhåll		2 000 000	361 200
Summa bundet eget kapital		<u>86 092 352</u>	<u>84 453 552</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 001 192	3 481 449
Årets resultat		420 549	-841 457
Summa fritt eget kapital		<u>1 421 741</u>	<u>2 639 992</u>
Summa eget kapital		<u>87 514 093</u>	<u>87 093 544</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 700 000	4 700 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		14 845 000	14 985 000
Leverantörsskulder		245 889	416 296
Skatteskulder		177 894	102 028
Övriga skulder		351 865	256 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 245 920	1 069 806
Summa kortfristiga skulder		<u>16 866 568</u>	<u>16 829 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>109 080 661</u>	<u>108 623 286</u>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "AZ", "SH", "BR", and a signature.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är en oäkta förening, vilket innebär att den beskattas för sitt resultat. Föreningen har för närvarande ett skattemässigt underskott. Detta kan användas till att kvitta framtida överskott i näringsverksamheten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes):

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Stambyte	2,5%	(2,5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Ull SA
JPA QUBI

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	556 684	549 510
Hyror lokalhyresrätter	3 585 673	3 721 342
Hyror bostadshyresrätter	241 267	236 562
Hyror garage	1 794 550	1 846 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 968	6 974
	<u>6 183 142</u>	<u>6 360 788</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	2 570	-
Övrigt	12 433	4 079
Summa	<u>15 003</u>	<u>4 079</u>

Handwritten notes:
AZ LL SH
NO a UBT

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	104 001	90 211
Städning	220 774	220 403
Tillsyn, besiktning, kontroller	56 011	27 832
Trädgårdsskötsel	114 571	150 023
Snöröjning		51 054
Reparationer	925 773	1 316 436
El	234 914	284 898
Uppvärmning	659 616	684 177
Vatten	107 208	118 339
Sophämtning	64 049	61 308
Försäkringspremie	72 718	78 226
Fastighetsavgift bostäder	60 018	57 834
Fastighetsskatt lokaler	356 000	356 000
Övriga fastighetskostnader	66 902	61 797
Kabel-tv/Bredband/IT	119 971	121 177
Förvaltningsarvode ekonomi	191 730	186 400
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 009	14 312
Panter och överlåtelser	6 504	14 182
Förvaltningsarvode teknik	48 067	46 512
Teknisk förvaltning utöver avtal	2 313	20 212
Juridiska åtgärder	273 058	178 990
Övriga externa tjänster	12 475	16 491
	<u>3 707 682</u>	<u>4 156 814</u>
Underhåll		
Bostäder	6 372	64 321
Lokaler		81 813
Tvättstuga		32 484
VA/Sanitet	220 465	
Värme	9 553	
Ventilation	4 412	88 080
El	-11 280	
Hissar	129 856	
Stambyte	51 092	350 000
Lås	28 487	
Byggnad	-27 198	609 812
Övrigt	-34 499	88 593
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>4 084 942</u>	<u>5 471 917</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	7 778	7 004
Lokalhyra	42 400	28 814
Konsultarvode	306 736	332 064
Revisionarvode	36 550	23 152
Summa	<u>393 464</u>	<u>391 034</u>

AK ull SH
JK
a UOT

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	76 838	40 200
Övrigt arvode styrelse	16 800	
Sociala kostnader	18 116	12 280
	<u>111 754</u>	<u>52 480</u>

Föreningen har ingen anställd personal vid årets slut.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	53 266 595	53 266 595
-Ombyggnad	15 962 126	15 962 126
-Mark	42 272 920	42 272 920
	<u>111 501 641</u>	<u>111 501 641</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 072 863	-10 146 535
-Årets avskrivning enligt plan	-926 328	-926 328
	<u>-11 999 191</u>	<u>-11 072 863</u>
Redovisat värde vid årets slut	99 502 450	100 428 778
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	102 600 000	102 600 000
	<u>168 600 000</u>	<u>168 600 000</u>
Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	35 600 000	35 600 000
	<u>168 600 000</u>	<u>168 600 000</u>

Not 8 inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	388 107	388 107
	<u>388 107</u>	<u>388 107</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-388 107	-341 822
-Årets avskrivning enligt plan		-46 285
	<u>-388 107</u>	<u>-388 107</u>
Redovisat värde vid årets slut	.	.

h
 SH
 UB?
 g

Not 9 Övriga fordringar

	2020	2019
Skattekontot	45 531	7 467
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	9 400 807	8 088 885
	<u>9 446 338</u>	<u>8 096 352</u>

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto Swedbank	8 393	6 323
Sparkonto SBAB	5 626	5 609
Sparkonto Nordea	761	1 027
Summa	<u>14 780</u>	<u>12 959</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2021-06-28	0,87%	7 000 000	-	7 000 000
Swedbank	2022-12-22	1,63%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	3-månaders	0,81%	7 000 000		7 000 000
Nordea	3-månaders	1,36%	845 000		985 000
			<u>19 545 000</u>		<u>19 685 000</u>
Kortfristig del			<u>-14 845 000</u>		<u>-14 985 000</u>
			<u>4 700 000</u>		<u>4 700 000</u>

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Handwritten notes and signatures:

- Handwritten "Inga" under the 2020-12-31 column.
- Handwritten "Inga" under the 2019-12-31 column.
- Handwritten initials "GK" and "LBT" to the right of the table.
- Handwritten initials "AZ" and "A" below the table.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04-26



Hans Peter Sjöberg



Mikael Eklund



Louise Berg-Pouron



Anders Lundberg



Sargit Hjelmaeus



Annika Olefors Görander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05-17



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor