

Årsredovisning för

Brf Geten 31

769615-3290

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Kopia / J.A.

Brf Geten 31

Org.nr 769615-3290

Förvaltningsberättelse 2008

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari- 31 december 2008

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens stadgar registrerades 2006-10-31
I fastigheten finns två st bostadshus uppförda i 8 våningsplan vardera.
Fördelningen mellan bostäder och lokaler är 83st bostäder, 11 lokaler och 146 garageplatser
Köpet av fastigheterna genomfördes 2007-10-01

Styrelsen har utgjorts av:

| | | |
|---------------------|----------------------------------|------------|
| Kenneth Johansson | ledamot | ordförande |
| Håkan Lundström | ledamot | vice ordf. |
| Anna Nowak | ledamot | |
| Kia Broomè | ledamot | |
| Katarina Markiewicz | ledamot | |
| Erik Friman | ledamot | |
| Roland Hjort | ledamot | |
| Natalia Galatsky | suppleant | |
| Magnus Skelander | suppleant | |
| Ingrid Olson | adjungerad kassör | |
| Lars Garpås | adjungerad stambytes koordinatör | |

Revisorer har varit:

| | |
|----------------|-----------|
| Bernt Eriksson | ordinarie |
|----------------|-----------|

Valberedning:

Anders Henningsson, Katarina Elam, Annika Wallbom Norlund, Eva Blidèrus

Styrelsen har haft 8st protokollförda möten

Föreningen har under året sålt 5st lägenheter till ett värde av 15,510Mkr
Nettovinsten av försäljningen blev 6,144 Mkr

Under året har OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts

Vid genomgång av inkomna offerter för stambytet beslöts att acceptera
offerten från Titania Bygg & VVS AB

20.

21

Antal medlemmar vid årets slut var 72 st

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Geten 31. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes 1961-62.

Föreningen upplåter 72 bostadslägenheter med bostadsrätt varav en till juridisk person samt 2st lokaler med bostadsrätt.

11st lägenheter och 9st lokaler med hyresrätt.

Föreningen beskattas som en oäkta förening.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsen har en ansvarsförsäkring.

Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes av Projekthuset den 16 november 2006

Fastighetsägarna Stockholm AB har skött den ekonomiska, kamerala och tekniska förvaltningen

Ombyggnad och underhållsplan:

Inga ombyggnader har gjorts under året

Årets underhåll:

Inget underhåll annat än det löpande har gjorts under året

Ekonomi:

Resultat och ställning:

| | 2008 |
|---------------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 8 415 997 |
| Rörelseresultat tkr | 1 432 165 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -1 550 719 |
| Balansomslutning tkr | 224 798 027 |

Framtida utveckling:

Under 2009 har påbörjats stambyte i fastigheten

Övriga åtgärder som fasader och balkonger följer den ekonomiska planen.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

| | |
|------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust | -164 049 101 |
| Årets resultat | <u>-1 800 388</u> |
| Summa | -165 849 489 |

behandlas på följande sätt

| | |
|--|---------------------|
| till yttre reparationsfonden överföres | 440 400 |
| i ny räkning överföres | <u>-166 289 489</u> |
| Summa | <u>-165 849 089</u> |

90.

HL

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2008-01-01- 2008-12-31</i> | <i>2007-01-01- 2007-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 8 415 997 | 1 956 390 |
| | | <u>8 415 997</u> | <u>1 956 390</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -4 378 114 | -1 908 304 |
| Underhåll | 3 | -2 038 226 | - |
| Avskrivningar | | -567 492 | -141 873 |
| Rörelseresultat | | <u>1 432 165</u> | <u>-93 787</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 38 280 | -163 113 930 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 1 037 922 | 140 160 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -4 059 086 | -926 155 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-1 550 719</u> | <u>-163 993 712</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-1 550 719</u> | <u>-163 993 712</u> |
| Skatt på årets resultat | | -249 669 | -212 253 |
| Årets resultat | | <u>-1 800 388</u> | <u>-164 205 965</u> |

20.

if

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2008-12-31</i> | <i>2007-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 192 974 460 | 193 541 952 |
| | | <u>192 974 460</u> | <u>193 541 952</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 1 635 000 | 1 635 000 |
| | | <u>1 635 000</u> | <u>1 635 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>194 609 460</u> | <u>195 176 952</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 479 449 | 200 329 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 150 075 | 54 713 |
| | | <u>629 524</u> | <u>255 042</u> |
| Kassa och bank | 9 | 29 559 043 | 16 892 965 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>30 188 567</u> | <u>17 148 007</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>224 798 027</u> | <u>212 324 959</u> |

90

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|-----|---------------------|---------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 133 487 580 | 124 119 882 |
| Upplåtelseavgifter | | 6 143 802 | - |
| Uppskrivningsfond | | 162 478 029 | 162 955 840 |
| Fond för yttre underhåll | | 440 400 | - |
| | | <u>302 549 811</u> | <u>287 075 722</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -164 049 101 | 119 453 |
| Årets resultat | | -1 800 388 | -164 205 965 |
| | | <u>-165 849 489</u> | <u>-164 086 512</u> |
| Summa eget kapital | | <u>136 700 322</u> | <u>122 989 210</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 82 453 020 | 82 453 020 |
| | | <u>82 453 020</u> | <u>82 453 020</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 873 691 | 2 011 343 |
| Skatteskulder | | 743 894 | 420 753 |
| Övriga skulder | | 1 419 836 | 2 647 312 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 2 607 264 | 1 803 321 |
| | | <u>5 644 685</u> | <u>6 882 729</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>224 798 027</u> | <u>212 324 959</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Ställda panter för fastighetslån | | 86 771 000 | 86 771 000 |
| Summa | | <u>86 771 000</u> | <u>86 771 000</u> |

Ansvarsförbindelser

| | | | |
|---------------------|--|------|------|
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |
|---------------------|--|------|------|

20

11

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

| Anläggningstillgångar | % per år |
|-----------------------------------|----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnad | 0,5 |

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

90.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2008 | 2007 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 872 753 | 615 859 |
| Hyror | 5 518 302 | 1 340 458 |
| Panter & Överlåtelse | 24 942 | 73 |
| Summa | 8 415 997 | 1 956 390 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2008 | 2007 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning | 416 595 | 101 422 |
| Reparationer | 773 107 | 82 654 |
| El | 422 685 | 113 377 |
| Uppvärmning | 1 055 010 | 352 854 |
| Vatten | 107 626 | 30 470 |
| Sophämtning | 194 752 | 47 628 |
| Försäkringspremier | 69 769 | 17 194 |
| Fastighetsskatt | - | 208 500 |
| Fastighetsavgift bostäder | 103 200 | - |
| Fastighetsskatt lokaler | 558 000 | - |
| Övriga fastighetskostnader | 15 437 | 8 327 |
| Kabel-TV | 48 760 | 7 693 |
| Styrelsearvoden | 9 500 | - |
| Sociala avgifter | 969 | - |
| Revisionsarvoden | 36 497 | 15 000 |
| Kostn styrelsemöten/årsstämma | 344 | 3 000 |
| Förvaltningsarvode | 100 946 | 24 917 |
| Övr externa tjänster | 149 220 | 891 806 |
| Konsult | 301 162 | 1 912 |
| Övriga driftskostnader | 14 535 | 1 550 |
| Summa | 4 378 114 | 1 908 304 |

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

| | 2008 | 2007 |
|--------------|------------------|----------|
| Stambyte | 2 038 226 | - |
| Summa | 2 038 226 | - |

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Ränteintäkter | 1 036 113 | 140 160 |
| Ränteintäkter skattefria | 1 809 | - |
| Summa | 1 037 922 | 140 160 |

20

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2008 | 2007 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 4 059 086 | 926 155 |
| Summa | 4 059 086 | 926 155 |

00

Not 6 Byggnader och mark

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad: | | |
| Vid årets början | | |
| -Anskaffningsvärde byggnad 2007-10-01 | 17 936 600 | 17 936 600 |
| -Uppskrivning byggnad 2007 | 95 562 122 | 95 562 122 |
| Summa byggnadsvärde | 113 498 722 | 113 498 722 |
| Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan: | | |
| Vid årets början | -141 873 | - |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärde byggnad | -89 681 | -22 420 |
| -Årets avskrivning på uppskrivning byggnad | -477 811 | -119 453 |
| Summa avskrivning byggnad | -709 365 | -141 873 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden mark: | | |
| Vid årets början | | |
| -Anskaffningsvärde mark 2007-10-01 | 12 671 932 | 12 671 932 |
| -Uppskrivning mark 2007 | 67 513 171 | 67 513 171 |
| Summa markvärde | 80 185 103 | 80 185 103 |
| Summa Fastighetsvärde | 192 974 460 | 193 541 952 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 86 000 000 | 86 000 000 |
| Mark | 60 800 000 | 60 800 000 |
| | 146 800 000 | 146 800 000 |
| Bostäder | 91 000 000 | 91 000 000 |
| Lokaler | 55 800 000 | 55 800 000 |
| | 146 800 000 | 146 800 000 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 210 309 | - |
| Moms | 118 197 | 1 431 |
| Neteg AB | 150 943 | 150 943 |
| Övriga fordringar | - | 47 955 |
| | 479 449 | 200 329 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Räntor | 72 667 | - |
| Multicom Security AB | - | 2 861 |
| Försäkring | 54 559 | 51 583 |
| Telia | 5 034 | 269 |
| Övrigt | 17 815 | - |
| | 150 075 | 54 713 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bank | 27 631 325 | 13 738 474 |
| SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB | 1 927 718 | 3 154 491 |
| | 29 559 043 | 16 892 965 |

Not 10 Eget kapital

| | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| | Insatser | Upp- låtelse avgifter | Upp- skrivnings- fond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 124 119 882 | - | 162 955 840 | - | 119 453 | -164 205 965 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 440 400 | -164 168 554 | 164 205 965 |
| Förändring under året | 9 367 698 | 6 143 802 | -477 811 | | | |
| Årets resultat | | | | | | -1 800 388 |
| Belopp vid årets utgång | 133 487 580 | 6 143 802 | 162 478 029 | 440 400 | -164 049 101 | -1 800 388 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Långgivare | Konvertering / slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2008-12-31 | Amortering / upplåning | Skuldbelopp 2007-12-31 |
|------------|---------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Swedbank | | | 28 453 020 | | 28 453 020 |
| Swedbank | | | 27 000 000 | | 27 000 000 |
| Swedbank | | | 27 000 000 | | 27 000 000 |
| | | | 82 453 020 | - | 82 453 020 |

Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden uppgå till 82 453 020 Kr om 5 år.

9.10.


W


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 329 446 | 647 041 |
| Räntor | 915 084 | 835 545 |
| Fastighetsägarna | - | 3 112 |
| El | 29 129 | 72 451 |
| Beräknat revisionsarvode | 26 000 | 15 000 |
| Panter & överlåtelse | 8 743 | - |
| Fjärrvärme | 129 169 | 137 392 |
| Avfall | 8 669 | 7 716 |
| Reparationer | 161 024 | - |
| Skuld till medlemmar | - | 1 500 |
| Skuld till Neteq AB | - | 32 635 |
| H13G | - | 2 777 |
| Övrigt | - | 48 152 |
| | 2 607 264 | 1 803 321 |

Underskrifter

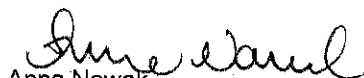
2009-06-16


Kenneth Johansson


Kia Broomé


Håkan Lundström

Katarina Markiewicz


Anna Nowak


Roland Hjort


Erik Friman


Magnus Skelander

Natalia Galatsky


Min revisionsberättelse har lämnats 2009-06-16


Bengt Eriksson

Erik Davidsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Geten 31
Organisationsnummer 769615-3290

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Geten 31 för räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16/6 2009

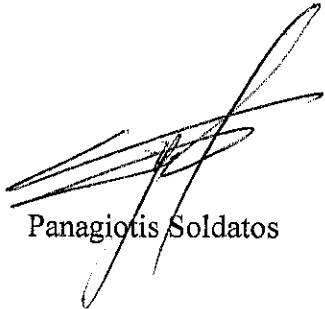


Erik Davidsson
BoRevision

Stockholm 2009-06-15

FULLMAKT

Jag, Panagiotis Soldatos, ger fullmakt till Katharina Hayen , att rösta för min räkning på BRF Getens stämma 2009-06-16.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized representation of the name Panagiotis Soldatos.

Panagiotis Soldatos

| Namn | Lägenhet | Tel nr |
|------------------------|----------|-------------|
| MANUS SKELANDER | 5807 | 0733-322030 |
| Malin Stenberg | 58? | 0707-778996 |
| ROLAND HJÖRT | 58? | 0763-138053 |
| FREDRIK KUUTISON | 6907 | 070-3012073 |
| Katarina Markiewicz | 6037 | 070-7356787 |
| Erik Friman | 4969 | 070-8254008 |
| Anna Nawak | 5806 | 070-6422299 |
| Ulla Fakhray | 5824 | 08-6125532 |
| Britt-Mari Wahlström | 5829 | 070-7408790 |
| TAGE NORDLUND | 6052 | 070-5772375 |
| ERIK BERGSTRAND | 58-80 | 070-2160841 |
| Berith Linderholm | 063 | 070-7284635 |
| Klas Pettersson | ? | 070-7237213 |
| Ingrid Olson | 5893 | 08-6730774 |
| Katrin Lille | 6047 | 070-3451504 |
| Jenna Franzén-Forsgren | 5804 | 070-5378419 |
| CARL BODIN | 4981 | 0708-774800 |
| LEVA BLIDERUS | 5816 | 070-6557172 |
| Karolina Timmis Lax | 6039 | 6603103 |
| Ulf Mann | 4978 | 0709525907 |
| Greger Nilsson | 6044 | 08-52068721 |
| Torbjörn Holm | 6043(2) | 0707748484 |
| Björn LINDQUIST | 49 | 070/6856182 |
| CHRISTIAN CASPERA | 58? | 0707282986 |
| Nesrin Öztürk | 6040 | 0707442021 |
| Peter Yngren | ? | 070-6677991 |
| Katharina Hugen för | ? | 0739-880174 |
| Takis Sordatos | ? | |

de bit
 A. F. Linn
 Svedala Block & Partner AB

Citykonferensen Ingenjörshuset

0709 25 25 44

Johan Kahn

Besöksadress: Malmströmsgatan 46 - Postadress: Box 1419, 111 84 Stockholm - Tel: 08-613 81 00
 Telefon: 08-29 88 06 - E-mail: bokning@citykonferensen.se - Hemsida: www.citykonferensen.se

Håkan Lindström
 Kerem M. Tolun