

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Geten 31

Org.nr 769615-3290



Handwritten signature in blue ink, including a circular stamp or mark at the top right.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Kontaktinformation

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

Mail: brfgeten31@gmail.com

På webben: www.geten31.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

90 QS
de JBL
de JBL

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

Byggnad

Föreningen förvärvade 2007-10-01 fastigheten Geten 31 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med adress Döbelnsgatan 58-60 samt Tulegatan 49. Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1972.

Lägenheter och lokaler

Byggnadens uthyrbara area uppgår till cirka 9 300 kvm exklusive garage.

Ljus uthyrningsbar area motsvarar cirka 8 900 kvm.

Lägenhetsytan utgör cirka 6600 kvm och lokalytan cirka 2700 kvm. I föreningen finns 161 garageplatser. Föreningen hyr ut garaget till Stockholm Parkering, men har dispositionsrätt till 25 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 92 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt samt 1 som står tom vid utgången av året men som är upplåten med tillträde i januari 2014.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Stockholm Parkering, avtal till 2016-12-31
Bring City Mail, avtal till 2015-09-30
Golf World Travel, avtal till 2014-02-28

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2009
Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer	2009-10
Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder	2010
Tätning av gårdsbjälklag	2010
Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen	2010-11
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
Ventilationsåtgärder /OVK	2013
Förbättringsåtgärder radiatorsystem	2013



Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 5 000 tkr för den närmaste 5-års/10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/tkr.
Upprustning av gård/framsidor	2014	100
Byte av portar	2014	150
Ventilationsarbeten	2014	200



Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Energibevakning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-08.

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.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar. Under 2013 har 15 överlåtelse skett och 2 upplåtelse, varav en tidigare hyreslägenhet som har tillträde i början av januari 2014 samt en lokalyta till bostadsrättslokal.

Föreningen har vid årets slut 3 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-13 påföljande styrelsekonstituering med följande sammansättning:

Andreas Jansson	Ordförande
Lydia Kahn	Vice Ordförande
Daniel Breeze	Ledamot
Anders Henningsson	Ledamot
Joanna Magnusson	Ledamot
Stefan Norlund	Ledamot
Joel Heister	Ledamot (flytta och avgått under året)
Nathalie Brard	Suppleant
Mikael Klavius	Suppleant

Revisor

Erik Davidsson med Leif Andersson som suppleant, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Kajsa Andersson, Per-Ola Niblaeus och Johan Wijkander.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft tio protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Föreningen har under året 2013 påbörjat upprustningsarbetet av innergård och framsidor. Lekplatsen på gården är helt utbytt med ny sandlåda, lekhus och gungdjur. Framsidorna har fått nya planteringar. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året. Åtgärder för att förbättra ventilationen i föreningen har påbörjats i fastighetens ventilationssystem.

Radiatorsystemet i föreningen har setts över och åtgärder har vidtagits för att förbättra funktionen och öka livslängden hos detta.

Föreningen har omvandlat delar av källaren (K2), Döbelnsgatan 58, till bostadsrättslokal. Nuvarande bostadsrättslokalinnehavare nyttjar lokalen som lager.

Under hösten 2013 konverterades en hyreslägenhet till bostadslägenhet, vilken har sålts av föreningen under året men med tillträde i januari 2014.

En större utredning har genomförts för att undersöka om den bensinstation som legat där gården idag finns orsakat någon skada. Inget finns kvar av bensinstationen och det finns heller inget att anmärka på vad gäller ev gifter eller utsläpp.

Under våren har putsning av föreningens fönster mot gatan genomförts via inhyrd skylift.

Slutbesiktning av balkongbyggnationen har genomförts. Återställningsarbeten har genomförts under året.

Gemensamma utrymmen som trapphus och källarutrymmen har bättringsmålats i omgångar under året.

Sprinklersystemet i fastigheten har sett över och tidigare brister i systemet är åtgärdade.

Framtida utveckling

Under året kommer föreningen fortsätta att rusta upp innergården samt planteringarna och miljön utanför portarna. Fjolårets planteringar kommer att ses över och föreningen kommer även att med hjälp av arborist beskära träden på Tulegatan samt ta ned de träd på Döbelnsgatan som är angripna.

Under året kommer portar mot innergård bytas ut samt portar mot gatan upprustas, detta med syfte att öka säkerheten och utseendet mot gatan.

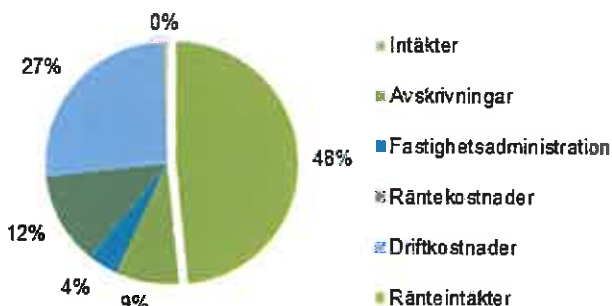
Under året kommer föreningen fortsatt att utföra arbeten i fastighetens ventilationssystem för att förbättra ventilationen.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är – 385 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på – 285 tkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Resultatfördelning



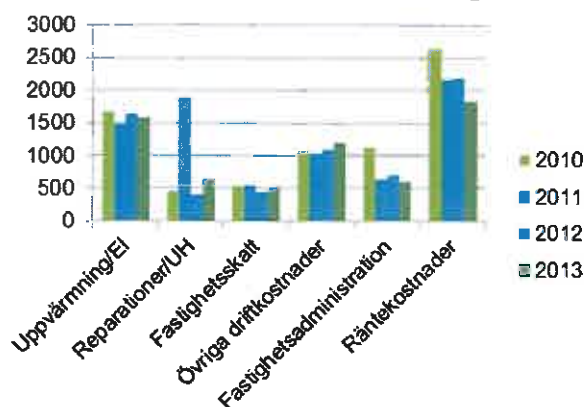
I resultatet ingår avskrivningar med 1 254 tkr och exkluderar man dem blir resultatet 869 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 869 tkr om man tittar på den löpande verksamheten. För att titta till hela föreningens kassaflöde måste man även ta hänsyn till gjorda investeringar och förändringar i finansieringsverksamheten och då visar föreningen ett negativt kassaflöde för året med 7 283 tkr. Anledningen till det stora negativa kassaflödet är att föreningen har amorterat av 4 miljoner på ett av lånen samt lagt ner 3,6 mkr på fasadrenoveringen.

Handwritten signature and date: 2013-12-20

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger på en jämn nivå över åren. Vissa har ökat marginellt jämfört med tidigare år medan vissa andra har minskat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat med 356 tkr jämfört med år 2012 och det har ett samband med den amortering som har genomförts under året samt den lägre räntenivå som föreningen har haft under året.

Kostnadsutveckling



Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	424	445	467	467	467
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 549	10 732	9 322	6 848	5 715
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	-	20 000	18 209	18 287	18 054
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,8	3,6	3,57	4,06	3,63
Fastighetens belåningsgrad, % *	37	30	25,7	24,4	22,1

*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	-14 736 367
Årets förlust	-384 875
	<hr/>
	-15 121 242
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	602 400
I ny räkning överföres	-15 723 642
	<hr/>
	-15 121 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a star symbol and the number '90'.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod.

Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.


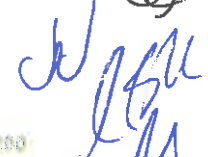

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

92
Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 178 821	7 040 114
Övriga rörelseintäkter		0	85 000
		<u>7 178 821</u>	<u>7 125 114</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 327 604	-3 046 099
Fastighetsförsäkring		-74 249	-71 455
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-524 160	-434 310
Fastighetsadministration	3	-590 948	-698 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 253 825</u>	<u>-1 124 739</u>
		-5 770 786	-5 375 416
Rörelseresultat		1 408 035	1 749 698
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		49 164	154 689
Räntekostnader		<u>-1 842 074</u>	<u>-2 189 079</u>
		-1 792 910	-2 034 390
Resultat efter finansiella poster		-384 875	-284 692
Årets resultat		-384 875	-284 692

90. 



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	219 654 249	215 122 873
Installationer	5	170 817	222 947
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	2 130 285
		<u>219 825 066</u>	<u>217 476 105</u>
Summa anläggningstillgångar		219 825 066	217 476 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		102 086	8 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>157 822</u>	<u>91 486</u>
		259 908	99 954
Kassa och bank		6 823 183	14 106 067
Summa omsättningstillgångar		7 083 091	14 206 021
SUMMA TILLGÅNGAR		226 908 157	231 682 126

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Insatser	153 064 888	151 981 359
Upplåtelser	36 919 494	36 803 023
Fond för yttre underhåll	1 436 337	814 137
	<u>191 420 719</u>	<u>189 598 519</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-14 736 367	-13 829 475
Årets resultat	-384 875	-284 692
	<u>-15 121 242</u>	<u>-14 114 167</u>
Summa eget kapital	<u>176 299 477</u>	<u>175 484 352</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	48 453 020	52 453 020
Summa långfristiga skulder	<u>48 453 020</u>	<u>52 453 020</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	304 741	1 762 622
Aktuell skatteskuld	198 069	124 870
Övriga skulder	152 301	134 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 1 500 549	1 722 903
Summa kortfristiga skulder	<u>2 155 660</u>	<u>3 744 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	226 908 157	231 682 126

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>86 771 000</u>	<u>86 771 000</u>
	86 771 000	86 771 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 408 035	1 749 698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 253 825	1 124 739
Erhållen ränta mm	49 164	154 689
Erlagd ränta	-1 842 074	-2 189 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	868 950	840 047
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	5 149
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-159 954	4 016 924
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 457 881	1 673 904
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-131 213	658 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-880 098	7 194 867
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-5 733 071	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-260 652
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	0	-1 809 952
Omklassificeringar	2 130 285	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 602 786	-2 070 604
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 083 529	4 524 187
Inbetalda upplåtelseavgifter	116 471	4 175 812
Upptagna långfristiga lån	0	5 453 020
Amortering långfristiga lån	-4 000 000	-8 453 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 800 000	5 699 999
Förändring av likvida medel	-7 282 884	10 824 263
Likvida medel vid årets början	14 106 067	3 281 804
Likvida medel vid årets slut	6 823 183	14 106 067

2013
[Signaturen]
[Signaturen]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Neteg AB, vilken ägde fastigheten Geten 31, för 162 000 218 kronor. Bostadsrättsföreningen Geten 31 förvärvade samtidigt fastigheten Geten 31 av Neteg AB. Varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärdet som överstiger det skattemässiga värdet med 162 000 218 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 35 640 048 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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	0,5 %
Ombyggnad, stambyte	2 %
Installationer	20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

90. 9A
ca 100
1000
1000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 295 552 kronor.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter, bostäder	2 749 994	2 746 872
	Årsavgifter, lokaler	1 192 197	1 081 495
	Hyror, bostäder	236 079	260 003
	Hyror, lokaler	980 853	1 025 453
	Hyror, garage	1 709 426	1 668 452
	Panter och överlåtelser	30 769	33 712
	Bredbandsavgifter	112 140	84 000
	Kable-TV	133 020	120 902
	Övriga intäkter	21 208	19 225
	Balkongfond	13 135	0
		<u>7 178 821</u>	<u>7 040 114</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel, hisskötsel och städning	533 738	514 466
	Rep och underhåll, förbrukningsmatl och invt	584 882	330 788
	EI	309 782	327 556
	Uppvärmning	1 260 629	1 307 121
	Vatten	118 706	110 634
	Sophämtning	256 789	228 285
	Kabel-TV	134 100	123 831
	Bredband	116 590	87 442
	Övriga driftkostnader	12 388	15 976
		<u>3 327 604</u>	<u>3 046 099</u>

90
ca QBK
Sef H om

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Fastighetsadministration	2013	2012
Förvaltningsarvode	124 997	122 914
Revisionsarvode	22 148	21 918
Kostn styrelsemöte och medlemsmöten	16 162	13 579
Konsultarvode	39 937	58 417
Mäklararvode och andra försäljnings kost	600	170 587
IT-tjänster	20 922	1 565
Styrelsearvodena	222 500	220 000
Sociala avgifter	73 052	69 763
Övriga administrationskostnader	70 630	20 070
	<u>590 948</u>	<u>698 813</u>
Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	219 660 838	219 660 838
Fasadrenovering	5 733 071	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>225 393 909</u>	<u>219 660 838</u>
Ingående avskrivningar	-4 537 965	-3 450 931
Årets avskrivningar	-1 201 695	-1 087 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 739 660</u>	<u>-4 537 965</u>
Utgående redovisat värde	219 654 249	215 122 873
Redovisat värde byggnader	109 951 886	110 519 380
Redovisat värde fastighetsförbättringar	29 517 263	24 418 393
Redovisat värde mark	<u>80 185 100</u>	<u>80 185 100</u>
	219 654 249	215 122 873
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	200 800 000 95 000 000	207 400 000 116 000 000
Not 5 Installationer	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	260 652	0
Inköp	0	260 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 652</u>	<u>260 652</u>
Ingående avskrivningar	-37 705	0
Årets avskrivningar	-52 130	-37 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-89 835</u>	<u>-37 705</u>
Utgående redovisat värde	170 817	222 947

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	58 646	54 486
Ekonomisk förvaltning	32 188	0
Kable-TV	33 618	33 250
Övriga förutbetalda kostnader	33 370	3 750
	<u>157 822</u>	<u>91 486</u>

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	151 981 359	36 803 023	814 137	-13 829 475	-284 692
Ökning av insatskapital	1 083 529	116 471			
Resultatdisp. enl. beslut av f.g. års föreningsstämma:				-284 692	284 692
Avsättn. till yttrefond			622 200	-622 200	
Årets förlust					-384 875
Belopp vid årets utgång	153 064 888	36 919 494	1 436 337	-14 736 367	-384 875

Not 8 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Lån Swedbank	48 453 020	52 453 020
	<u>48 453 020</u>	<u>52 453 020</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Swedbank	2019-04-25	3,21		20 000 000
Swedbank	2017-01-25	3,64		20 000 000
Swedbank	rörligt 3-mån	1,93		8 453 020
Summa långfristiga skulder			0	48 453 020

90



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	952 662	933 886
Upplupna räntor	271 774	436 994
Upplupen el	27 756	30 028
Upplupen uppvärmning	163 736	221 639
Övriga upplupna kostnader	84 621	100 356
	<hr/> 1 500 549	<hr/> 1 722 903

Stockholm 2014-04-28



Anders Henningsson




Andreas Jansson



Daniel Breeze



Joanna Magnusson




Stefan Norlund



Lydia Kahn

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2014.



Erik Davidsson
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geten 31, org.nr. 769615-3290

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geten 31 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Geten 31 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014



Erik Davidsson
BoRevision AB