Årsredovisning 2025
Brf Geten 31

769615-3290

BJ_YXYCn-e-rJf_K7KAnWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Geten 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

BJ_YXYCn-e-rJf_K7KAnWg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Geten 31	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Döbelnsgatan 58 och 60 samt Tulegatan 49.
Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1972.
Den totala byggnadsytan uppgår till ca 13 500kvm varav ca 6 600kvm utgör lägenhetsyta, ca 2 200kvm utgör upplåtna lokaler och ca 4 700kvm uthyrda lokaler samt garage.
I föreningen finns 161 garageplatser, föreningen hyr ut garaget till Stockholm parkering, men har dispositionsrätt till 35 parkeringsplatser för de boende.

Lägenhetsfördelning:
11st 1 rum och kokskåp
18st 1 rum och kokvrå
23st 2 rum och kök
23st 3 rum och kök
18st 4 rum och kök
3st 5 rum och kök
Av dessa lägenheter är 94st upplåtna med bostadsrätt och 2st med hyresrätt:
6st lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Eva Thorén	Ordförande
Charlotta Grethes	Styrelseledamot
Joanna Maria Birgitta Magnusson	Styrelseledamot
Mikael Klavius	Styrelseledamot
Ritva Anneli Takalo	Styrelseledamot
Torbjörn Magnus Gårdestam	Styrelseledamot
Tua Holgersson	Styrelseledamot

Valberedning

Christian Baumann
Sara Malm
Thibaud Hartwig

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Extrastämma för att slutgiltigt fastställa nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2009
- Stambyte
- Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer

2010
- Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen
- Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder

2011
- Konvertering av kontorslokal till två nya bostäder

2012
- Balkongbyggnation
- Fasadrenovering
- Utbyte av fjärrvärmeinstallation
- Installation av kopparnät

2016
- Fönsterrenovering

2019 OVK

2020 Införande av IMD el

2021 Startade hissentreprenad för byte av samtliga hissar
Förberedande arbeten för garagerenovering
Startade införandet av nytt fastighetsstyrningssystem
Etapp 1 genomförd gällande entrérenovering (stenslipning)

2022 Genomförande av ventilationsförbättringar/åtgärder
Slutförde installation och idriftagning av nytt fastighetsstyrningssystem
Slutförde etapp 2 gällande entrérenovering (målning och ny belysning)
Slutförde hissentreprenad

2023 Byte av 3 fläktar som betjänar lägenheter och 1 pump
Färdigställt åtgärder i lägenheter utifrån OVK
Åtgärdat tvättstugan på T49 utifrån genomförd bullermätning

2024 Teknisk undersökning av gårdsbjälklaget genomfört av RISE.
Teknisk undersökning av garaget genomfört av RISE.
Installation av ljusridå i stora hissen på Tulegatan.
Byte av 2 fläktar på taket samt 1 fläkt i garaget som alla 3 betjänar garaget.
Byte av elservis i garaget.

2025 Förstudie med åtgärdsplan genomförd av ELU på garage och gård
Radonmätning genomförd och godkänd
OVK bostäder
Genomfört en elinspektion och efterföljande åtgärder
Målning av väggar och hissdörrar i korridorerna utanför lägenheterna i alla tre fastigheterna
Installation av ljusridå i stora hissarna på Döbelnsgatan 58 och 60

Planerade underhåll

2028-2031 Renovering av garage och gårdsbjälklag på innergård. Under 2026 kommer ytterligare undersökningar att göras och efter detta kommer en åtgärdsplan tas fram.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El & VVS samarbetsavtal	Svanströms El & VVS
Medlemskap	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott (t.o.m 30/6-25)
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Storholmen förvaltning (fr.o.m 1/5-25)

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen har uppdaterats och gäller i 50 år, 2025-2075.

Stadgarna har reviderats och beslutats på ordinarie stämma 3 juni och på extrastämma 22 september.
Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-10-15

BJ_YXYCn-e-rJf_K7KAnWg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1/1-25 höjdes avgifterna med 10% för att täcka ökade driftskostnader för el, vatten, värme, sophämtning etc. Vi har under året skrivit om 2 lån och amorterat 360 tsek.

Skatteverket ändrade reglerna för hur bostadsrättsföreningar får dra av moms vilket innebar att vi hade möjlighet att byta från yt- till omsättningsbaserat momsavdrag och detta kunde även ske retroaktivt fr.om. 2019. Denna ändring innebar att föreningen fick tillbaka 1,9 msek. Dessa pengar kommer användas till amortering av lån i januari 2026.

Förändringar i avtal

Vi bytte under året leverantör av teknisk förvaltning och fastighetsskötare från Delagott till Storholmen.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 751 272	9 120 304	9 421 980	7 875 081
Resultat efter fin. poster	2 185 951	-1 145 889	-110 262	-4 512 422
Soliditet (%)	87	86	83	82
Yttre fond	1 487 598	1 895 663	2 048 569	5 594 413
Taxeringsvärde	371 000 000	365 200 000	365 200 000	365 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	589	603	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,6	56,0	53,8	58,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 932	2 973	3 796	4 202
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 889	1 916	2 430	2 691
Sparande / kvm totalyta, kr	228	176	234	144
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	57	61	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	118	110	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	19	17	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	194	188	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,79	3,30	1,23
Räntekänslighet (%)	4,48	5,05	6,30	7,88

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 415 354 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	155 959 102	-	-	155 959 102
Upplåtelseavgifter	43 469 280	-	-	43 469 280
Fond, yttre underhåll	1 895 663	-	-408 065	1 487 598
Balkongfond	9842		888	10 730
Balanserat resultat	-23 194 291	-1 145 889	408 065	-23 932 115
Årets resultat	-1 145 889	1 145 889	2 185 951	2 185 951
Eget kapital	**176 993 707**	**0**	**2 186 839**	**179 180 546**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-23 921 385
Årets resultat	2 185 951
Totalt	**-21 735 434**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-857 415
Balanseras i ny räkning	-22 178 019
	-21 735 434

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 751 272	9 120 316
Övriga rörelseintäkter	3	1 934 914	-12
Summa rörelseintäkter		**11 686 186**	**9 120 304**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 314 538	-6 814 697
Övriga externa kostnader	9	-327 294	-357 574
Personalkostnader	10	-386 372	-376 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 920	-1 804 920
Övriga rörelsekostnader	11	-122 113	0
Summa rörelsekostnader		**-8 955 237**	**-9 353 705**
RÖRELSERESULTAT		**2 730 949**	**-233 401**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		166 740	196 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 739	-1 109 031
Summa finansiella poster		**-544 998**	**-912 488**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**2 185 951**	**-1 145 889**
ÅRETS RESULTAT		**2 185 951**	**-1 145 889**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	198 424 021	200 193 205
Maskiner och inventarier	13	37 712	73 448
Summa materiella anläggningstillgångar		**198 461 733**	**200 266 653**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**198 461 733**	**200 266 653**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 297	78 348
Övriga fordringar		95 434	14 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	239 391	216 513
Summa kortfristiga fordringar		**359 122**	**309 291**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 055 754	4 898 820
Summa kassa och bank		**8 055 754**	**4 898 820**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 414 876**	**5 208 111**
SUMMA TILLGÅNGAR		**206 876 609**	**205 474 764**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 428 382	199 428 382
Fond för yttre underhåll		1 487 598	1 895 663
Summa bundet eget kapital		**200 915 980**	**201 324 045**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 921 385	-23 184 449
Årets resultat		2 185 951	-1 145 889
Summa fritt eget kapital		**-21 735 434**	**-24 330 338**
SUMMA EGET KAPITAL		**179 180 546**	**176 993 707**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 500 000	9 425 000
Övriga långfristiga skulder		62 499	62 499
Summa långfristiga skulder		**11 562 499**	**9 487 499**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 925 000	16 361 473
Leverantörsskulder		385 698	804 333
Skatteskulder		128 137	37 581
Övriga kortfristiga skulder		65 409	172 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 629 320	1 617 251
Summa kortfristiga skulder		**16 133 564**	**18 993 558**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**206 876 609**	**205 474 764**

BJ_YXYCn-e-rJf_K7KAnWg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 730 949**	**-233 401**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 804 920	1 804 920
	4 535 869	**1 571 519**
Erhållen ränta	166 740	196 543
Erlagd ränta	-711 845	-1 187 051
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 990 765**	**581 011**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 831	-83 612
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-423 415	150 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 517 519**	**647 956**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	888	5 400 888
Amortering av lån	-361 473	-6 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-360 585**	**-1 519 112**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 156 934**	**-871 156**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 898 820**	**5 769 976**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**8 055 754**	**4 898 820**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Geten 31 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 824 064	3 459 989
Årsavgifter, lokaler	1 302 444	1 184 052
Övriga årsavgifter	15 096	15 096
Hyresintäkter, lokaler	1 335 568	1 256 506
Hyresintäkter, bostäder	176 574	185 920
Hyresintäkter, p-platser	2 492 772	2 483 427
Övriga intäkter	74 688	79 330
Bredband	109 368	109 368
El	420 698	346 628
Summa	**9 751 272**	**9 120 316**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	5 764	0
Övriga intäkter	-12	-12
Erhållna bidrag	26 910	0
Återvunnen moms	1 902 252	0
Summa	**1 934 914**	**-12**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	5 764	0
Fastighetsskötsel	381 908	164 052
Besiktning och service	243 849	169 339
Städning	263 513	275 553
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	38 892	76 307
Yttre skötsel	112 726	106 165
Summa	**1 046 652**	**791 415**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	595 682	363 337
Försäkringsskador	80 000	130 697
Summa	**675 682**	**494 034**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll	857 415	1 708 065
Summa	**857 415**	**1 708 065**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	688 442	763 872
Uppvärmning	1 461 149	1 592 458
Vatten	277 681	260 932
Sophämtning	247 633	247 556
Summa	**2 674 906**	**2 864 818**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	122 409	113 095
Kabeltv/Bredband	111 970	114 790
Fastighetsskatt	825 504	728 480
Summa	**1 059 883**	**956 365**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	46 508	0
Förbrukningsmaterial	17 459	8 068
Övriga förvaltningskostnader	44 076	113 646
Revisionsarvoden	31 831	32 000
Ekonomisk förvaltning	187 419	181 835
Konsultkostnader	0	22 025
Summa	**327 294**	**357 574**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 000	286 500
Sociala avgifter	92 372	90 014
Summa	**386 372**	**376 514**

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	122 113	0
Summa	**122 113**	**0**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 393 909	225 393 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**225 393 909**	**225 393 909**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 200 704	-23 431 520
Årets avskrivning	-1 769 184	-1 769 184
Utgående ackumulerad avskrivning	**-26 969 888**	**-25 200 704**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**198 424 021**	**200 193 205**
I utgående restvärde ingår mark med	*80 185 100*	*80 185 100*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 000 000	115 200 000
Taxeringsvärde mark	229 000 000	250 000 000
Summa	**371 000 000**	**365 200 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	689 596	689 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	689 596	689 596
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-616 148	-580 412
Årets avskrivning	-35 736	-35 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-651 884	-616 148
Utgående restvärde enligt plan	**37 712**	**73 448**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 009	45 711
Fastighetsskötsel	-1	13 889
Försäkringspremier	94 979	90 750
Kabel-TV	18 676	19 657
Förvaltning	44 728	46 506
Summa	**239 391**	**216 513**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-29	3,46 %		9 361 473
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,56 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,78 %	9 425 000	9 425 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	2,85 %	4 500 000	
Stadshypotek AB	2026-01-29	2,40 %	4 500 000	
Summa			**25 425 000**	**25 786 473**
Varav kortfristig del			13 925 000	16 361 473

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 425 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 662	26 922
El	76 914	89 276
Uppvärmning	209 166	197 584
Beräknat revisionsarvode	28 500	28 500
Utgiftsräntor	133 880	133 986
Vatten	46 431	43 569
Förutbetalda avgifter/hyror	1 109 767	1 097 414
Summa	**1 629 320**	**1 617 251**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 771 000	86 771 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3% den 1/2-26 för att täcka ökade driftkostnader. 2 lån förfaller i januari 2026 och räntorna ska omförhandlas. I samband med det kommer en amortering göras med 3,5 msek. OVK av bostäderna gjordes i slutet av 2025 och åtgärder utifrån denna kommer påbörjas i början av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Charlotta Grethes
Styrelseledamot

Eva Thorén
Ordförande

Joanna Maria Birgitta Magnusson
Styrelseledamot

Mikael Klavius
Styrelseledamot

Ritva Anneli Takalo
Styrelseledamot

Torbjörn Magnus Gårdestam
Styrelseledamot

Tua Holgersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor

SEALED BY Verified BJ_YXYCN-E-RJF_K7KANWG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 13:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 16.04.2026 17:42

DOCUMENT ID:
rJf_K7KAnWg

ENVELOPE ID:
BJ_YXYCn-e-rJf_K7KAnWg

DOCUMENT NAME:
Brf Geten 31, 769615-3290 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
0b994c10e8ccc4d4533e02714d92da013d6e5c9ef41f01766640a74b459e5f8a61d66ab4b187db6a3318833124c0cff71684a50c00aab12eadb82b211cc1fa68

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joanna Maria Birgitta Magnusson	**Signed**	**16.04.2026 18:02**	**eID**	**Swedish BankID**
magnusson.joanna@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 17:52	Low	IP: 37.46.161.254
2. Torbjörn Magnus Gårdestam	**Signed**	**16.04.2026 20:02**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.gardestam@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 20:01	Low	IP: 217.211.194.55
3. EVA THORÉN HULTMAN	**Signed**	**16.04.2026 22:41**	**eID**	**Swedish BankID**
e.thorenhultman@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 22:40	Low	IP: 37.46.161.209
4. Tua Holgersson	**Signed**	**17.04.2026 08:46**	**eID**	**Swedish BankID**
tua.holgersson@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 08:45	Low	IP: 178.174.136.27
5. Ritva Anneli Takalo	**Signed**	**17.04.2026 14:49**	**eID**	**Swedish BankID**
ippa65@icloud.com	Authenticated	17.04.2026 14:45	Low	IP: 37.247.6.170
6. CHARLOTTA GRETHES	**Signed**	**17.04.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID**
lotta.grethes@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 15:44	Low	IP: 90.129.199.55
7. Nils Lennart Mikael Klavius	**Signed**	**18.04.2026 16:08**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael@mfgstudios.se	Authenticated	18.04.2026 16:08	Low	IP: 78.77.218.168
8. WILLIAM LINDSTRÖM	**Signed**	**20.04.2026 13:49**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.04.2026 13:43	Low	IP: 62.20.117.254

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geten 31

Org.nr 769615-3290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geten 31 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Geten 31:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

SJuYXKA2Ze-Hyx_YmKAhbe

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 Bostadsrättsföreningen Geten 31 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

SJuYXKA2Ze-Hyx_YmKAhbe

SEALED BY Verified SJUYXKA2ZE-HYX_YMKAHBE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 13:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 16.04.2026 17:42

DOCUMENT ID:
Hyx_YmKAhbe

ENVELOPE ID:
SJuYXKA2Ze-Hyx_YmKAhbe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Geten 31 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
4f66d54192c7903f1a7418a2c851df84469267da51f657cae0d82ca50a5515939e1f687e9a9875a911538361578cd83414ea7251a72f103ad3bcf588d5a154d3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**20.04.2026 13:49**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.04.2026 13:43	Low	IP: 62.20.117.254

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed