

# Årsredovisning 2024

Brf Geten 28

769607-9727



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Geten 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2004-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23 hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Geten 28	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 41 bostadsrätter om totalt 3 382 kvm och 4 lokaler om 2 032 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans Peter Sjöberg	Ordförande
Anders Lundberg	Styrelseledamot
Annika Olefors Görander	Styrelseledamot
Fredrik Nilsson	Styrelseledamot
Mikael Eklund	Styrelseledamot
Mona Sheikhi	Styrelseledamot
Pedram Kaivanipour	Styrelseledamot

### Valberedning

Johan Engman

Nora Nilsson

Elsa Ranff Strömberg

## Firmateckning

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

## Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	Ordinarie revisor
Matz Ekman	Auktoriserad revisor	Revisorssuppleant
LR Bostadsrättsrevision AB		Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-06. Beslut att nuvarande två lokaler på Tulegatan 45, 1 tr samt Tulegatan 47, 1 tr ska upphöra att vara lokaler och byggas om till bostäder för att upplåtas med bostadsrätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av elstammar, elinstallationer i allmänna utrymmen, nya belysningsarmaturer. Nödbelysning  
Installation av laddboxar på samtliga 97 garageplatser  
Nytt ställverk för el samt nya serviskablar till gata  
Renovering & reparation av bärande betong samt golv i garage  
Nytt VA-system i garage  
Målning av tak och väggar i garage
- 2023** ● Renovering av balkonger samt byte av fönstervägg mot balkong  
Utbyte av samtliga fönster på plan 2-8 i bostadslägenheterna  
Renovering av gårdsfasad
- 2022** ● Genomgång av värme- och ventilationssystemen
- 2021** ● Renovering och driftsättande av sprinklersystem
- 2019** ● Dagvattenavrinning från tak renoverades
- 2018** ● Relinade avloppsstammar på plan 1 & 2 byttes ut p.g.a. bristande relining 2013
- 2016-2017** ● Genomgång av värme- och ventilationssystemen, inklusive nya styrsystem för ventilationen till bostadslägenheterna
- 2016** ● Nya entrédörrar
- 2015** ● Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter  
Nya maskiner i tvättstugan  
Målning av trapphus och tak
- 2013** ● Stambyte: Avloppsstammar byttes (några relinades) och alla badrum i bostäderna helrenoverades

**2013** ● Elinstallationerna moderniserades i samtliga lägenheter  
Hyresbostädernas samtliga ytskikt totalrenoverades, kök och badrum byttes ut

**2012** ● Renovering av hyreslokal (Tulegatan 47, 1 tr)

**2011** ● Renovering av hyreslokal (Tulegatan 45, 1 tr)

#### Planerade underhåll

**2025** ● Golvbeläggning samt linjemålning i garage  
Injustering av värme- och ventilationssystemen

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Service samt underhåll av hissar	Hissen AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-06. Beslut att nuvarande två lokaler på Tulegatan 45, 1 tr samt Tulegatan 47, 1 tr ska upphöra att vara lokaler och byggas om till bostäder för att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har under 2024 haft ärenden i Hyresnämnden som initierats av bostadsrättshavare i föreningen rörande andrahandsuthyrning, håltagning mellan lägenheter och installation av luftvärmepump. Ärendet gällande håltagning mellan lägenheter och installation av luftvärmepump har avgjorts av Hyresnämnden till föreningens fördel och därefter överklagats av bostadsrättshavaren till Svea Hovrätt där det ännu inte avgjorts. Legala kostnader i not 9 avser i huvudsak kostnader för föreningens juridiska biträde i dessa två ärenden.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift för andrahandsuthyrning debiteras i enlighet med föreningens stadgar.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 422 213	8 486 048	7 112 048	6 508 000
Resultat efter fin. poster	-4 005 103	-8 430 201	-3 614 882	1 382 099
Soliditet (%)	80	81	78	82
Yttre fond	-	2 000 000	5 204 853	3 622 740
Taxeringsvärde	200 000 000	200 000 000	200 000 000	168 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	174	174	174	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	6,8	6,4	7,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 629	5 629	5 733	5 733
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 674	2 674	2 674	2 674
Sparande per kvm totalyta, kr	450	557	383	272
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	61	84	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	105	95	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	32	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	198	196	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	3,97	1,34	1,07
Räntekänslighet (%)	32,39	33,10	33,02	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 3 322 (fr.o.m. 2023), bostadsrättsyta 3 262 kvm (fr.o.m. 2022) och totalyta 6 992 kvm.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat -4 005 tkr i resultaträkningen för 2024 vilket till största delen beror på planerat underhåll (not 6) och avskrivningar (not 12). Föreningens nyckeltal för sparande överstiger rekommenderad reservering till underhållsfond 2 000 tkr/år. Föreningen är lågt belånad och har låga årsavgifter. Styrelsen ser därmed inga hinder att erhålla ytterligare finansiering från föreningens kreditgivare eller besluta om höjning av årsavgifter om behov av ytterligare finansiering för planerade underhållsåtgärder uppstår. Styrelsen för en löpande dialog med föreningens kreditgivare Swedbank och ekonomisk förvaltare Nabo för att säkerställa en långsiktig ekonomisk planering.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	51 139 126	-	-	51 139 126
Upplåtelseavgifter	45 173 226	-	-	45 173 226
Fond, yttre underhåll	2 000 000	-	-2 000 000	0
Balanserat resultat	-1 636 351	-8 430 201	2 000 000	-8 066 552
Årets resultat	-8 430 201	8 430 201	-4 005 103	-4 005 103
<b>Eget kapital</b>	<b>88 245 800</b>	<b>0</b>	<b>-4 005 103</b>	<b>84 240 697</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 066 552
Årets resultat	-4 005 103
<b>Totalt</b>	<b>-12 071 655</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
Balanseras i ny räkning	-14 071 655
	<b>-12 071 655</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 422 213	8 486 048
Övriga rörelseintäkter	3	52 912	291 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 475 126</b>	<b>8 777 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 682 727	-14 766 604
Övriga externa kostnader	9	-724 816	-396 634
Personalkostnader	10	-486 977	-389 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-926 328	-926 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 820 848</b>	<b>-16 478 569</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 345 722</b>	<b>-7 700 839</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134 508	28 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-793 889	-757 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-659 381</b>	<b>-729 362</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 005 103</b>	<b>-8 430 201</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 005 103</b>	<b>-8 430 201</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	98 327 552	96 723 466
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 327 552</b>	<b>96 723 466</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>98 327 552</b>	<b>96 723 466</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		108 934	1 130
Övriga fordringar	13	5 534 380	12 097 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150 310	179 976
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 793 624</b>	<b>12 278 127</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 113 029	12 399
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 113 029</b>	<b>12 399</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 906 653</b>	<b>12 290 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 234 205</b>	<b>109 013 992</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 312 352	96 312 352
Fond för yttre underhåll		0	2 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 312 352</b>	<b>98 312 352</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 066 552	-1 636 351
Årets resultat		-4 005 103	-8 430 201
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 071 655</b>	<b>-10 066 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 240 697</b>	<b>88 245 800</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	18 700 000	18 700 000
Leverantörsskulder		651 771	349 442
Skatteskulder		0	26 178
Övriga kortfristiga skulder		520 004	536 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 121 733	1 155 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 993 508</b>	<b>20 768 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 234 205</b>	<b>109 013 992</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 345 722</b>	<b>-7 700 839</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	926 328	926 328
	<b>-2 419 394</b>	<b>-6 774 511</b>
Erhållen ränta	134 508	28 018
Erlagd ränta	-810 140	-740 601
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 095 026</b>	<b>-7 487 094</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-965 543	238 161
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	241 567	-4 098 816
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 819 002</b>	<b>-11 347 750</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 530 414	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 530 414</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	6 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>6 200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 349 416</b>	<b>-5 147 750</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 337 332</b>	<b>16 485 082</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 987 916</b>	<b>11 337 332</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Geten 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### 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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	577 356	564 946
Hysesintäkter, bostäder	83 556	132 297
Hysesintäkter, lokaler	5 719 358	5 409 404
Hysesintäkter, p-platser	1 801 600	1 923 600
Kabel-TV/Bredband	2 316	3 163
Vatten	-33 598	123 559
El	36 303	128 468
Värme	233 173	201 425
Övriga intäkter	2 149	-814
<b>Summa</b>	<b>8 422 213</b>	<b>8 486 048</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	3
Elprisstöd	0	112 622
Övriga rörelseintäkter	50 305	51 068
Försäkringsersättning	0	125 540
Återbetaln. all Framtid	2 607	2 448
<b>Summa</b>	<b>52 912</b>	<b>291 681</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	103 552	76 497
Besiktning och service	629 764	115 756
Städning	179 923	182 654
Trädgårdsarbete	99 396	55 826
Snöskottning	91 585	24 083
Övrigt	2 600	1 193
<b>Summa</b>	<b>1 106 820</b>	<b>456 008</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	76 958	23 503
Bostäder	5 178	83 127
Bostäder VVS	67 404	0
Tvättstuga	104 722	57 040
Trapphus/port/entr	0	4 453
Soprum/miljöanläggning	0	8 910
VA	21 983	5 571
Värme	24 217	6 503
Ventilation	136 571	215 975
El	26 434	9 988
Hissar	87 082	155 398
Tak	0	31 337
Fönster	3 578	4 627
Gård/markytor	0	4 970
Garage och p-platser	0	6 170
Försäkringsärende/vattenskada	0	102 952
<b>Summa</b>	<b>554 127</b>	<b>720 522</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	69 379
Övriga gemensamma utrymmen	51 306	0
Värme	4 430	102 523
Ventilation	290 175	91 874
El	2 111 761	0
Fönster och balkonger	0	10 903 157
Gård/markytor	32 117	0
Garage och p-platser	3 305 934	155 236
<b>Summa</b>	<b>5 795 723</b>	<b>11 322 169</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	272 254	428 119
Uppvärmning	792 120	732 878
Vatten	202 211	223 421
Sophämtning	119 762	90 612
<b>Summa</b>	<b>1 386 347</b>	<b>1 475 030</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	103 137	92 676
Övrigt	109 653	87 288
Kabel-TV	71 446	69 816
Bredband	67 014	56 356
Fastighetsskatt	488 460	486 738
<b>Summa</b>	<b>839 710</b>	<b>792 874</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	31 740	25 312
Övriga förvaltningskostnader	71 250	68 971
Juridiska kostnader	427 558	75 623
Revisionsarvoden	55 344	54 079
Ekonomisk förvaltning	80 857	83 936
Konsultkostnader	49 449	80 000
Serv.avg branschorg.	5 324	5 349
Bankkostnader	3 293	3 363
<b>Summa</b>	<b>724 816</b>	<b>396 634</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	378 300	302 450
Sociala avgifter	108 677	86 553
<b>Summa</b>	<b>486 977</b>	<b>389 003</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	793 487	742 485
Övriga räntekostnader	402	14 895
<b>Summa</b>	<b>793 889</b>	<b>757 380</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	111 501 641	111 501 641
Årets inköp	2 530 414	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 032 055</b>	<b>111 501 641</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 778 175	-13 851 847
Årets avskrivning	-926 328	-926 328
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 704 503</b>	<b>-14 778 175</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>98 327 552</b>	<b>96 723 466</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 272 920</i>	<i>42 272 920</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
<b>Summa</b>	<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	895 020	5 893
Skattefordringar	764 473	766 195
Nabo Klientmedelskonto	2 804 617	10 257 902
Borgo	1 070 270	1 067 031
<b>Summa</b>	<b>5 534 380</b>	<b>12 097 021</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 098	61 011
Fastighetsskötsel	26 883	26 986
Försäkringspremier	51 487	45 996
Kabel-TV	18 640	18 028
Bredband	4 773	4 312
Förvaltning	19 429	23 643
<b>Summa</b>	<b>150 310</b>	<b>179 976</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>
Swedbank	2025-01-28	3,33 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,02 %	4 700 000	4 700 000
Swedbank	2025-03-28	3,02 %	7 000 000	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>18 700 000</b>	<b>18 700 000</b>
Varav kortfristig del			18 700 000	18 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 700 000 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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 429	19 697
Städning	12 424	12 424
El	22 771	42 575
Uppvärmning	103 900	112 030
Utgiftsräntor	44 349	60 600
Vatten	31 916	25 569
Förutbetalda avgifter/hyror	854 944	856 686
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>1 121 733</b>	<b>1 155 581</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Lundberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Annika Olefors Görander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hans Peter Sjöberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mikael Eklund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mona Sheikhi  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pedram Kaivanipour  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545101384

## Dokument

Brf Geten 28 Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-04-24 18:16:15 CEST (+0200) av Blikk e-  
Signatur (Be)  
Färdigställt 2025-04-25 18:07:13 CEST (+0200)

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
no-reply@blikk.se

## Signerare

Anders Lundberg (AL)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
anders.lundberg@hellstromlaw.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LUNDBERG"  
Signerade 2025-04-25 15:23:52 CEST (+0200)

Mona Sheikhi (MS)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
mona.m.sheikhi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mona Sheikhi"  
Signerade 2025-04-25 14:42:12 CEST (+0200)

Bo Fredrik Nilsson (BFN)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
gnimon@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
FREDRIK NILSSON"  
Signerade 2025-04-25 14:37:31 CEST (+0200)

Hans Peter Sjöberg (HPS)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
hans\_petersberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS PETER SJÖBERG"  
Signerade 2025-04-25 13:50:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545101384

Pedram Kaivanipour (PK)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
pedram.kaivanipour@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PEDRAM KAIVANIPOUR"  
Signerade 2025-04-25 14:28:52 CEST (+0200)

Annika Görander (AG)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
annika.gorander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA OLEFORS GÖRANDER"  
Signerade 2025-04-25 15:34:24 CEST (+0200)

Mikael Eklund (ME)  
Bostadsrättsföreningen Geten 28  
mikael@eoek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mikael Lars Erik Eklund"  
Signerade 2025-04-24 18:25:24 CEST (+0200)

Ingela Andersson (IA)  
LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB  
ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGELA ANDERSSON"  
Signerade 2025-04-25 18:07:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

