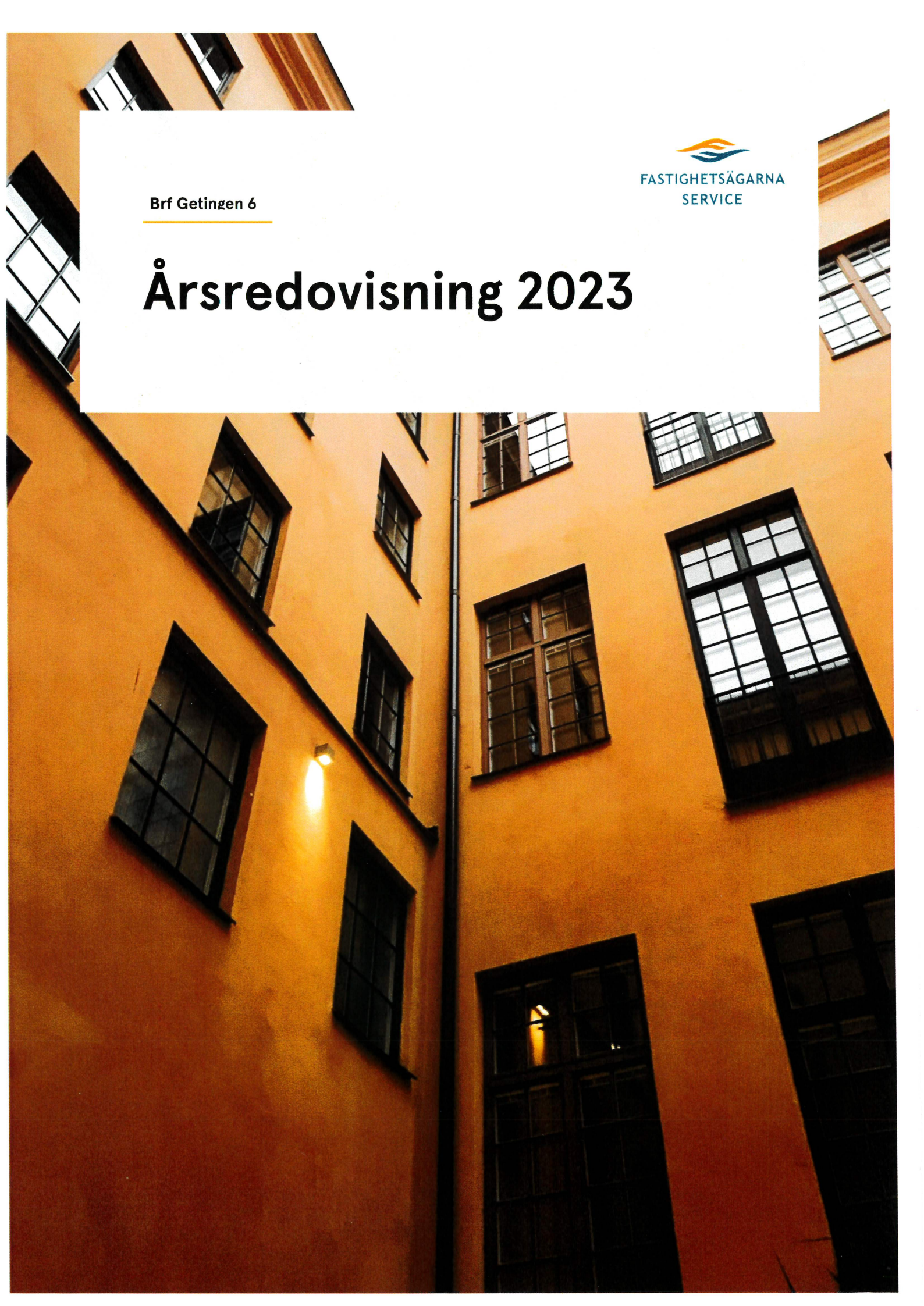




Brf Getingen 6



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

# **Brf Getingen 6**

769616-0493

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6   |
| Resultaträkning        | 7     |
| Balansräkning          | 8-9   |
| Kassaflödesanalys      | 10    |
| Noter                  | 11-15 |
| Underskrifter          | 16    |

Styrelsen för Brf Getingen 6 (769616-0493) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Getingen 10 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Norrtullsgatan 30-32 / Norrtullsgatan 30-38 / Norrtullsgatan 36-38.

Getingen 10 byggdes år 1939.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 115   | Lägenheter, bostadsrätt | 5 381           |
| 8     | Lägenheter, hyresrätt   | 373             |
| 4     | Lokaler, hyresrätt      | 475             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn             | Roll       |
|------------------|------------|
| Jani Ahonen      | Ordförande |
| Gabriel Meisner  | Kassör     |
| Jadranka Macukat | Ledamot    |
| Maria Malmqvist  | Ledamot    |
| Jennifer Baral   | Ledamot    |
| Fredrik Brunned  | Suppleant  |
| Hans Adolfsson   | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas av Gabriel Meisner, Jadranka Macukat, Maria Malmqvist, Jennifer Baral och Jani Ahonen.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Till ordförande efter årsstämman omvalde styrelsen Jani Ahonen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Johansson.

Valberedningen har utgjorts av Johanna Hermansson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                                                                                            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023      | Injustering bergvärme                                                                                             |
| 2022      | Nya entréportar                                                                                                   |
| 2022      | Uppfräschning av tvättstugor                                                                                      |
| 2022      | Byte av tryckstegringspump                                                                                        |
| 2021-2022 | Genomgång av ventilationen, inkl installation av nya ventiler i lägenheterna                                      |
| 2021-2022 | Renovering av trapphus, ommålning, nya golvmattor, nya dörrstängare, akustikpaneler på väggarna samt ny belysning |
| 2021      | Nytt tak                                                                                                          |
| 2021      | Installation av kamera i soprum                                                                                   |
| 2021      | Stamspolning                                                                                                      |
| 2021      | Byte av fläktar                                                                                                   |
| 2021      | Uppfräschning av markytan mellan husen, ny plattläggning samt nya rabatter                                        |
| 2021      | Försäljning av lägenhet i uppgång 38, 45 kvm                                                                      |
| 2021      | Nya hissdörrar samt ny belysning i de stora hissarna i 30 och 36                                                  |
| 2020-2021 | Ombyggnation av vinden till 8 nya lägenheter                                                                      |
| 2020      | Godkänd OVK                                                                                                       |
| 2019      | Injustering av värmesystem                                                                                        |
| 2019      | Nya entrélampor                                                                                                   |
| 2018      | Fasadrenovering                                                                                                   |
| 2018      | Renovering av befintliga balkonger samt uppsättning av nya balkonger                                              |
| 2018      | Nya källarförråd med ny belysning                                                                                 |
| 2018      | Bergvärmeinstallation och anslutning av uppgraderad elservis                                                      |
| 2017      | Installation av fiber till bredband                                                                               |
| 2017      | Kartering av ventilationskanaler                                                                                  |
| 2016      | Installerat digitalt låssystem samt postboxar                                                                     |
| 2016      | Byggnation av korridorsändar                                                                                      |
| 2015      | Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar                                                                      |
| 2014      | Byte till energiglasfönster                                                                                       |
| 2013      | Byte av fjärrvärmecentral                                                                                         |

2012-2013 VA-stambyte inkl. badrumsrenovering

## Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd               |
|-----------|----------------------|
| 2024-2025 | Åtgärder ventilation |
| 2024-2025 | Åtgärder kattvind    |

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-10-01 med 26 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 149 st. Under året har 14 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 152 st.

## Insatser/Kapitaltillskott

Föreningen har under året avyttrat och omvandlat en av hyresrättslägenheterna till en bostadsrättslägenhet.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Lokalvård             | NRSE                                  |
| Hisskötsel            | Hissen Elektromekanisk Verkstad AB    |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel     | Thomas Leidvik                        |
| Bergvärmepump         | ETK Bergvärmeservice                  |
| Teknisk förvaltning   | Hus & miljögruppen i Svealand AB      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen haft följande väsentliga händelser:

- Reklamerat delar av tidigare vindsbyggnation, vilket har drivit juridiska kostnader.
- Omvandlat en hyresrättslägenhet till bostadsrättslägenhet och sålt den. Använt överskott till amortering av rörligt lån på 3 miljoner SEK.
- Avgiftshöjning till följd av stigande inflation och omläggning av ett av föreningens lån från fast bundet på 2,23% till rörligt.

- Hyreshöjning på totalt 10 % över två installationer under första januari samt första juli 2024, delvis innefattande kompensation för utebliven hyreshöjning de senaste två åren.

### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets förlust beror på stora utgifter för juridisk och byggnadsteknisk rådgivning i samband med reklamation av vindsbygget. Dessa utgifter är av engångskaraktär. Därtill beror förlusten på stigande energipriser, ökande inflation samt högre räntekostnader i samband med omläggning av ett av föreningens lån. Styrelsen planerar att fortsätta avyttra tillgångar så som lediga hyresrätter och använda överskott till att amortera på föreningens lån.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                 | 2023   | 2022   | 2021  | 2020  |
|---------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)           | 5 108  | 4 604  | 4 626 | 4 538 |
| Resultat efter fin.poster (tkr) | -2 229 | -1 506 | -315  | 111   |
| Soliditet (%)                   | 76,5%  | 75,3%  | 75,4% | 73%   |

### Nyckeltal

|                                                          |        |        |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter kr/kvm                                       | 758    | 688    | 689    | 670    |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 9 308  | 9 866  | 10 617 | 11 619 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 11 305 | 11 983 | 11 983 | 13 113 |
| Räntekänslighet %                                        | 15     | 17     | 19     | 21     |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 277    | 229    | 181    | 164    |
| Sparande per kvm                                         | -171   | -38    | 145    | 217    |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 61     | 63     | 59     | 59     |

### Förändring eget kapital

|                                                     | Insatser           | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Fond<br>för<br>badrum | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa              |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 151 580 491        | 27 810 054                   |                                |                       | -11 799 303            | -1 505 584        | 166 085 658        |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl föreningsstämma:</i> |                    |                              |                                |                       |                        |                   |                    |
| Förändring av fond                                  |                    |                              |                                |                       |                        |                   |                    |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                    |                              |                                |                       | -1 505 584             | 1 505 584         |                    |
| Upplåtelse av<br>ny bostadsrätt                     | 1 609 791          | 2 460 209                    |                                |                       |                        |                   | 4 070 000          |
| Årets resultat                                      |                    |                              |                                |                       |                        | -2 228 565        | -2 228 565         |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>153 190 282</b> | <b>30 270 263</b>            | <b>-</b>                       | <b>-</b>              | <b>-13 304 887</b>     | <b>-2 228 565</b> | <b>167 927 093</b> |

Totalt bundet eget kapital  
183 460 545

Totalt fritt eget kapital  
-15 533 452

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 304 887        |
| Årets resultat      | -2 228 565         |
| Totalt              | <b>-15 533 452</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | -                  |
| Uttag ur yttre fond        | -                  |
| Balanseras i ny räkning    | -15 533 452        |
| Summa                      | <b>-15 533 452</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 107 896                         | 4 604 071                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 354 417                           | 198 906                           |
|                                                   |            | <u>5 462 313</u>                  | <u>4 802 977</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -4 076 883                        | -3 212 546                        |
| Handelsvaror                                      | 5          | -                                 | -41 737                           |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -493 939                          | -544 763                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -217 566                          | -89 097                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 307 814                        | -1 298 986                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>-633 889</u>                   | <u>-384 152</u>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 30 241                            | 3 992                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 624 917                        | -1 125 424                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>-2 228 565</u>                 | <u>-1 505 584</u>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>-2 228 565</u>                 | <u>-1 505 584</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>-2 228 565</u>                 | <u>-1 505 584</u>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 215 303 152        | 216 577 168        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 911 409            | 853 379            |
|                                                |            | <u>216 214 561</u> | <u>217 430 547</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>216 214 561</u> | <u>217 430 547</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 76 694             | 30 639             |
| Övriga fordringar                              |            | 3 148 336          | 2 776 149          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 31 207             | 38 548             |
|                                                |            | <u>3 256 237</u>   | <u>2 845 336</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 9          | <u>147 972</u>     | <u>147 972</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>3 404 209</u>   | <u>2 993 308</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>219 618 770</u> | <u>220 423 855</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 153 190 282        | 151 580 491        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 30 270 263         | 27 810 054         |
|                                              |     | <u>183 460 545</u> | <u>179 390 545</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -13 304 887        | -11 799 303        |
| Årets resultat                               |     | -2 228 565         | -1 505 584         |
|                                              |     | <u>-15 533 452</u> | <u>-13 304 887</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>167 927 093</u> | <u>166 085 658</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 25 000 000         | 38 000 000         |
|                                              |     | <u>25 000 000</u>  | <u>38 000 000</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 25 000 000         | 15 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 360 430            | 233 784            |
| Skatteskulder                                |     | 77 489             | 100 609            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 218 683            | 195 058            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 1 035 075          | 808 746            |
|                                              |     | <u>26 691 677</u>  | <u>16 338 197</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>219 618 770</u> | <u>220 423 855</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     |            | -633 889                          | -384 152                          |
| Avskrivningar                                                                       |            | 1 307 814                         | 1 298 986                         |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      |            | -1 594 676                        | -1 121 432                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>-920 751</b>                   | <b>-206 598</b>                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           |            | -46 055                           | 370 816                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar                                               |            | -235 058                          | -18 516                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | 126 646                           | -214 639                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                |            | 226 833                           | -108 095                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-848 385</b>                   | <b>-177 032</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 |            | 4 070 000                         | 399 000                           |
| Investeringar i fastigheten                                                         |            | -                                 | -1 753 821                        |
| Inköp maskiner, inventarier och installationer                                      |            | -91 828                           |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>3 978 172</b>                  | <b>-1 354 821</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering lån                                                                      |            | -3 000 000                        |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-3 000 000</b>                 |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>129 787</b>                    | <b>-1 531 853</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>2 916 079</b>                  | <b>4 447 931</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>3 045 866</b>                  | <b>2 916 078</b>                  |

Kommentar: I likvida medel ingår föreningens klientmedelkonto hos förvaltaren

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen har valt att skriva av byggnad/stomme på 200 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad stomme: 0,5% (200 år)

Byggnad, övriga komponenter: 2,0% (50 år)

Markanläggning: 5,0% (20 år)

Byggnadsinventarier: 1,5% (66,7 år)

Inventarier: 10% (10 år)

#### **Övriga tillgångar och skulder**

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

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och

ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter          | 3 351 462                 | 3 042 343                 |
| Hyror bostäder       | 585 743                   | 610 234                   |
| Hyror lokaler        | 1 096 024                 | 1 085 754                 |
| Hysesrabatter        | -10 215                   | -11 958                   |
| Outhyrda lokaler     | -216 474                  | -437 852                  |
| Övriga hyresintäkter | 100 000                   | 100 000                   |
| Bredband             | 213 600                   | 215 550                   |
| Outhyrda bostäder    | -12 244                   | -                         |
| <b>Summa</b>         | <b>5 107 896</b>          | <b>4 604 071</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelse- & pantsättningsavgifter | 26 591                    | 45 532                    |
| Andrahandsavgift                     | 52 012                    | 34 959                    |
| Övriga intäkter                      | 53 588                    | 118 415                   |
| Statligt bidrag                      | 222 226                   | -                         |
| <b>Summa</b>                         | <b>354 417</b>            | <b>198 906</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                                | 196 565                   | 222 518                   |
| Städning                                         | 92 712                    | 106 999                   |
| Hisstillsyn                                      | 40 578                    | 30 353                    |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 113 852                   | 46 431                    |
| Trädgårdsskötsel                                 | 16 159                    | 22 823                    |
| Snöröjning                                       | 74 422                    | 60 342                    |
| Reparationer                                     | 182 596                   | 238 316                   |
| Underhåll                                        | 698 306                   | 322 977                   |
| El                                               | 1 216 207                 | 1 048 753                 |
| Vatten                                           | 269 583                   | 181 419                   |
| Sophämtning                                      | 135 161                   | 185 731                   |
| Försäkringspremie                                | 67 322                    | 81 937                    |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 207 857                   | 185 318                   |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 65 680                    | 65 680                    |
| Övriga fastighetskostnader                       | 31 437                    | 68 138                    |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 126 431                   | 109 946                   |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 108 544                   | 113 482                   |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 5 856                     | 8 745                     |
| Panter och överlåtelser                          | 43 170                    | 43 179                    |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 82 875                    | 13 813                    |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 3 750                     | -                         |
| Juridiska åtgärder                               | 270 836                   | 85 801                    |
| Övriga externa tjänster                          | 26 984                    | 11 582                    |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 076 883</b>          | <b>3 254 283</b>          |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon                | 5 466                     | 13 696                    |
| Annonser/Reklam                | 4 690                     | -                         |
| Konsultarvode, bla mäklrarvode | 446 283                   | 179 732                   |
| Konstaterade kundförluster     | -                         | 331 335                   |
| Revisionarvode                 | 37 500                    | 20 000                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>493 939</b>            | <b>544 763</b>            |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 165 550                   | 67 099                    |
| Sociala kostnader | 52 016                    | 21 998                    |
|                   | <b>217 566</b>            | <b>89 097</b>             |

Brf Getingen 6 har inte haft några anställda.

Felperiodisering föregående år har resulterat i ökning i arvode resultatmässigt år 2023

## Not 7 Anläggningstillgångar

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Byggnader och mark</i>                       |                    |                    |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                 |                    |                    |
| -Byggnad                                        | 92 892 186         | 92 892 186         |
| -Ombyggnad                                      | 39 990 588         | 39 990 588         |
| -Markanläggningar                               | 194 800            | 194 800            |
| -Mark                                           | 95 386 338         | 95 386 338         |
|                                                 | <b>228 463 912</b> | <b>228 463 912</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan:         |                    |                    |
| -Vid årets början                               | -11 886 743        | -10 612 724        |
| -Årets avskrivning enligt plan byggnad          | -464 460           | -464 460           |
| -Årets avskrivning enligt plan ombyggnad        | -799 812           | -799 815           |
| -Årets avskrivning enligt plan markanläggningar | -9 744             | -9 744             |
|                                                 | <b>-13 160 759</b> | <b>-11 886 743</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <b>215 303 153</b> | <b>216 577 169</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |                    |                    |
| Byggnader                                       | 74 800 000         | 74 800 000         |
| Mark                                            | 151 768 000        | 151 768 000        |
|                                                 | <b>226 568 000</b> | <b>226 568 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31      |
|----------------------------------------|------------------|-----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                  |                 |
| -Vid årets början                      | 970 272          | 970 272         |
| -Nyanskaffningar                       | 91 828           |                 |
|                                        | <u>1 062 100</u> | <u>970 272</u>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                  |                 |
| -Vid årets början                      | -116 893         | -91 926         |
| -Årets avskrivning                     | -33 798          | -24 967         |
|                                        | <u>-150 691</u>  | <u>-116 893</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>911 409</b>   | <b>853 379</b>  |

## Not 9 Kassa och bank

|                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------|----------------|----------------|
| Placeringskonto | 147 972        | 147 972        |
|                 | <b>147 972</b> | <b>147 972</b> |

Kommentar: klientmedelkontot redovisas under posten övriga kortfristiga fordringar och uppgår per balansdagen till 2 897 894 kr

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Långgivare</i>                    | <i>Konvertering<br/>/slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                         | 2025-03-30                             | 2,50%        | 25 000 000        | 25 000 000        |
| Stadshypotek                         | 2024-01-02                             | 4,69%        | 15 000 000        | 15 000 000        |
| Stadshypotek                         | 2024-01-02                             | 4,69%        | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Stadshypotek                         |                                        | 2,65%        | -                 | 3 000 000         |
|                                      |                                        |              | <b>50 000 000</b> | <b>53 000 000</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                        |              | 25 000 000        | 15 000 000        |

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 399 150          | 358 056        |
| Upplupna soc.avg                       | 24 744           |                |
| Upplupen el                            | 162 036          | 298 549        |
| Upplupen vatten                        | 46 644           | 35 187         |
| Upplupen avfall                        | 9 499            | 16 728         |
| Upplupna räntor                        | 286 611          | 55 750         |
| Upplupen städ och skötsel              | 63 940           | -              |
| Övriga poster                          | 42 451           | 44 477         |
|                                        | <b>1 035 075</b> | <b>808 747</b> |

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                                   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet i Getingen 10 | <u>73 240 091</u> | <u>73 240 091</u> |
|                                                   | <b>73 240 091</b> | <b>73 240 091</b> |

### Not 13 Eventalförpliktelser

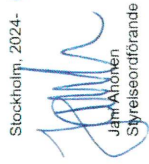
|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga       | Inga       |

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm, 2024-05-02

  
Jari Alho  
Styrelseordförande

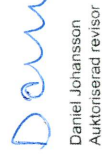
  
Jennifer Baral  
Ledamot

  
Maria Malmqvist  
Ledamot

  
Jari Alho  
Ledamot

  
Gabriel Meisner  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 02/05/2024

  
Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Getingen 6  
Org.nr. 769616-0493

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Getingen 6 för år 2023.

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 2023 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2022 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Getingen 6 för år 2023 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 revisionssed 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 2024-05-02

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor