

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Förvaltningsberättelse för år 2003, Bostadsrättsföreningen Geten 30

Styrelsen:

Till och med 030408

				Mandattid t o m Föreningsstämma
Åke Löwegren	ordförande	Elisabet Johansson	ordförande	2004
Elisabet Johansson	vice ordf.	Lars Vikner	vice ordf.	2005
Patrik Holmsten	kassör	Patrik Holmsten	kassör	2005
Margareta Bäckskog	sekreterare	Margareta Bäckskog	sekreterare	2004
Anna Mohr		Åke Löwegren		2005
Jan Rundelius		Anna Mohr		2005
		Jan Rundelius		2004

Suppleanter:

Thomas Magnusson

Lars Vikner

Vibeke Eriksson t o m 030228

Suppleanter:

Jesper Olsson

Thomas Magnusson

2004

2004

Revisorer:

Jerzy Kawa

Petra Scharin

extern revisor Ernst & Young

Revisorer:

Jerzy Kawa

Petra Scharin

extern revisor Ernst & Young

2004

2004

Revisorsuppleant:

Arne Carlerus

Revisorsuppleant:

Tony Apería

2004

Valberedning:

Mia Adolphson

sammankallande

Valberedning:

Mia Adolphson

sammankallande

2004

Britt Dahlgren

Britt Dahlgren

2004

Kerstin Ölund

Kerstin Ölund

2004

Antal medlemmar

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 43. Sju lägenheter har under året bytt ägare.

Fem lägenheter kvarstår som hyresrätter.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Informationsmöten / Träff med Dagisverksamheten / Gårdsfixarkvällar

Styrelsen har under året anordnat två informationsmöten för boende då minnesanteckningar skrevs.

Information om styrelsens arbete och fördelning av arbetsuppgifter inom styrelsen samt samarbete

med dagispersonalen gavs. Planering av gården och trivsselfrågor har diskuterats. Styrelsen har inbjudit

till några gårdsfixarkvällar för att städa gården och bygga staket runt dagisbarnens uppehållsplats.

Styrelsen valde att tillsammans med några boende bygga staketet själva vilket innebar en besparing

för föreningen på ca 50 000 kr.

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 8 april 2003 i Bjurfors lokaler vid Hagaparken.

Val av styrelse, revisorer och valberedning förrättades.

Nio motioner hade inkommit som behandlades på föreningsstämman.

På föreningsstämman beslutades att kastanjeträdet mitt på grasmattan skulle tas bort vilket skedde i juni 2003.

Ett av föreningens informationsmöten hölls i direkt anslutning till föreningsstämman.

Informationsbladet Geten-Nytt

Informationsbladet Geten - Nytt har under året utkommit med 6 st nummer som delats ut till alla boende och även till lokalhyresgästerna.

Informationspärm

Styrelsen har under året gjort i ordning en informationspärm med trivselregler till alla boende och dagisverksamheten.

Kontrakt / Avtal

Styrelsen har tecknat avtal med Schindler Hiss AB (gäller fr o m 040101).

De flesta hyresavtal för garageplats har under året sagts upp och tecknats på nytt så att alla har samma avtal.

Stockholms Stads Utbildningsförvaltning har sagt upp hyreskontraktet avseende lokalen på Frejgatan 33. Kontraktet löper ut 2004-12-31.

Samarbete med Dagisverksamheten Pysslingen / Miniräknarna.

Jan Rundelius har haft kontinuerliga möten och kontakter med personalen för dagisverksamheten.

Styrelsen har under året träffat personalen på Dagisverksamheten för att diskutera gårdsplanering och olika samarbetsformer. Styrelsen kommer fortsättningsvis att träffa personalen varje termin.

Vattenläckage

Under sommaren drabbades dagisverksamhetens lokaler och flera lägenheter i 37:an av vattenskador p g a ett vattenläckage från en lägenhet. Det har varit mycket arbetsamt och medfört mycket stora olägenheter för de som drabbats.

Styrelsen handlägger försäkringsfrågorna på sedvanligt sätt.

Investeringar

Styrelsen har under året investerat i två nya torktumlare och ett torkskåp i tvättstugan.

Dessutom har målning av yttertaket, källargolv och väggar skett.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans- och resultaträkning.

Förslag till vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står följande vinstmedel:

Dispositionsfond	-	1 141 914
Årets resultat	-	42 572
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgar	-	189 267
	-	<u>1 373 753</u>

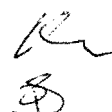
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres -1 373 753 kr.

Större förändringar efter årsskiftet

Stockholms Stads Utbildningsförvaltning, har återtagit uppsägningen av hyreskontraktet avseende Frejgatan 33.

Slutord

Styrelsen har haft ett stimulerande och intensivt år och vill tacka alla medlemmar för stort stöd och all uppmuntran under det gångna året.



RESULTATRÄKNING

Kr	Not 1	2003-12-31	2002-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		1 803 715	1 803 818
Hysesintäkter, lägenheter		361 368	353 148
Hysesintäkter, lokaler		1 016 920	984 931
Garageintäkter		264 344	267 272
Övriga intäkter		4 360	0
Summa intäkter		3 450 707	3 409 169
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 2	-87 072	-136 956
Driftskostnader	Not 3	-1 217 169	-1 193 530
Förvaltningskostnader	Not 4	-75 104	-78 651
Fastighetsförsäkring		-38 511	-23 725
Övriga omkostnader	Not 5	-38 745	-21 299
Fastighetsskatt		-374 190	-340 181
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 830 791	-1 794 342
Avskrivningar enligt plan	Not 6,7,8	-380 626	-723 780
RÖRELSERESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1 239 290	891 047
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		19 641	20 946
Räntekostnader för fastighetslån		-1 182 195	-1 235 924
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 162 554	-1 214 978
RESULTAT FÖRE SKATT		76 736	-323 931
Schablonskatt		-119 308	-46 806
ÅRETS RESULTAT		-42 572	-370 737

BALANSRÄKNING	Not 1		2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	Not 6	69 948 290	70 306 999
Fastighetsförbättringar	Not 7	44 535	50 897
Inventarier	Not 8	62 221	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		70 055 046	70 357 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		1 540	0
Övriga fordringar		114 255	52 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	157 685	159 291
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		273 480	212 130
<i>Kassa och bank</i>		1 462 382	1 428 291
SUMMA TILLGÅNGAR		71 790 908	71 998 317

BALANSRÄKNING	Not 1	2003-12-31	2002-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 994 198	47 994 198
Upplåtelseavgifter		1 508	1 508
Yttre fond		239 511	252 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>		48 235 217	48 247 731
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-1 331 182	-771 178
Årets resultat		-42 572	-370 737
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 373 754	-1 141 915
Summa eget kapital		46 861 463	47 105 816
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 11	24 200 985	24 200 985
Medlemstillgångar		0	3 372
<i>Summa långfristiga skulder</i>		24 200 985	24 204 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 327	403 337
Skatteskuld		150 675	48 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	539 458	235 821
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		728 460	688 144
Summa skulder		24 929 445	24 892 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 790 908	71 998 317
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån		28 000 000	28 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna anvisningar. Tillämpade principer medför förändringar i jämförelse med föregående år. Se nedan under noten för Eget kapital.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Föreningens innehar tomträtten till fastigheten Stockholm Geten 30.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Avskrivning byggnad	0,5%
<i>Kommentar:</i> Väl underhållen byggnad och har en uppdaterad underhållsplan.	
Avskrivning fastighetsförbättring	10%
Avskrivning inventarier	20%

Fordringar

Fordringar har efter individuella prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Reparationer (löpande underhåll)

	2003	2002
Reparationer hiss	-23 870	-22 697
Övriga reparationer	-63 202	-114 259
	-87 072	-136 956

Not 3 Driftskostnader

	2003	2002
El	-178 507	-161 316
Uppvärmning	-396 934	-377 390
Vatten	-87 453	-92 923
Sophämtning	-47 528	-49 087
Grovsopor	-56 194	-44 410
Städ & entremattor	-69 449	-72 212
Kabel-tv	-10 324	-10 086
Teknisk förvaltning, enl avtal	-59 744	-77 203
Tomträttsavgäld	-300 046	-300 026
Övriga driftskostnader	-10 990	-8 877
	-1 217 169	-1 193 530

Not 4 Förvaltningskostnader

	2003	2002
Administrativ förvaltning	-50 000	-50 000
Styrelsearvode	-6 624	-7 920
Revisionsarvode	-12 500	-15 000
Övriga administrationskostnader	-5 980	-5 731
	-75 104	-78 651

Not 5 Övriga omkostnader	2003	2002
Förbrukningsmaterial	-15 212	-9 593
Bankkostnader	-2 544	-1 951
Övriga kostnader	-20 989	-9 755
	-38 745	-21 299
Not 6 Byggnad	2003-12-31	2002-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	71 741 835	71 741 835
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	71 741 835	71 741 835
Avskrivning byggnad		
Akkumulerade avskrivningar	-1 434 836	-717 418
Årets avskrivning enligt plan	-358 709	-717 418
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-1 793 545	-1 434 836
Bokfört värde byggnad	69 948 290	70 306 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 348 000	38 720 000
Taxeringsvärde mark	21 741 000	20 294 000
Summa taxeringsvärde	63 089 000	59 014 000
Not 7 Fastighetsförbättringar	2003-12-31	2002-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	63 621	63 621
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	63 621	63 621
Avskrivning fastighetsförbättringar		
Akkumulerade avskrivningar	-12 724	-6 362
Årets avskrivning enligt plan	-6 362	-6 362
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-19 086	-12 724
Bokfört värde fastighetsförbättringar	44 535	50 897
Not 8 Inventarier	2003-12-31	2002-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	77 776	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	77 776	0
Avskrivning fastighetsförbättringar		
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-15 555	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-15 555	0
Bokfört värde inventarier	62 221	0

K
S

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2003-12-31	2002-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 644	38 512
Förutbetalda tomträttsavgäld	75 000	75 000
Förutbetalda kabel-tv avgifter	2 614	2 581
Upplupen intäkt Sthlm Parkering	25 273	21 808
Övriga poster	7 154	21 390
	157 685	159 291

Not 10 Eget kapital

Föreningen har börjat tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 rörande medel eget kapital.

Medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll för bostadsrättsföreningar innebär att fond för yttre reparationer redovisas som en del i bundet eget kapital. Årets avsättning bokförs direkt mot bundet eget kapital. Byte av redovisningsprincip medför att eget kapital från föregående år har justerats med 177 042 kronor.

	Insatser & Upplåtelseavg	Yttre fond	Dispositions fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 009 206	252 025	-1 141 915	-370 737
<i>Behandling av förlust enligt stämmobeslut</i>				
Årets avsättning till yttre fond		189 267	-189 267	
Årets uttag ur yttre fond		-201 781		
Till dispositionsfond			-370 737	370 737
Årets resultat				-42 572
Belopp vid årets utgång	48 009 206	239 511	-1 701 919	-42 572

Not 11 Fastighetslån

Långgivare och aktuell ränta	Ränta bunden t.o.m	Amortering år 2004 enligt låneavtal	Lånebelopp 2003-12-31
Spintab 2657786618	rörlig	0	4 700 985
Spintab 2653772125	rörlig	0	4 600 000
Spintab 2653772117 (3,65%)	2004-09-08	0	4 600 000
Spintab 2653772109 (5,4%)	2006-02-07	0	4 600 000
Spintab 2653772091 (5,92%)	2011-02-08	0	5 700 000
		0	24 200 985

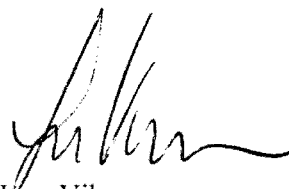
Jan
8

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna räntekostnader	247 633	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	197 225	134 835
Övriga poster	94 600	100 986
	539 458	235 821

Stockholm den april 2004
Brf Geten 30



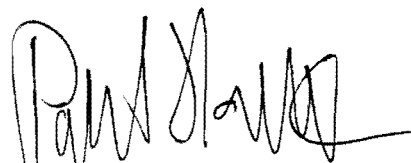
Elisabet Johansson



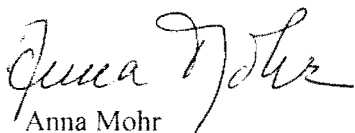
Lars Vikner



Margareta Bäckskog



Patrik Holmsten



Anna Mohr



Åke Löwegren



Jan Rundelius

Min revisionsberättelse har angivits 2004-04-26



Petra Scharin
Ernst & Young AB
Auktoriserad Revisor



Jerzy Kawa
intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geten 30

Org.nr 716460-1952

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Geten 30 för 2003-01-01-2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

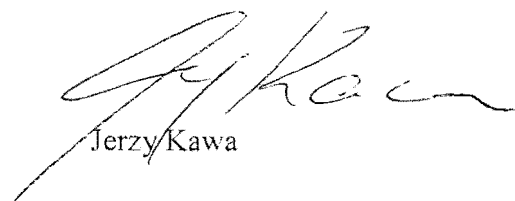
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2004



Petra Scharin

Auktoriserad revisor



Jerzy Kawa