



Brf Geten 30

Org nr 716460-1952

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2004

Styrelsen avger följande årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse för år 2004, Bostadsrättsföreningen Geten 30

Styrelse:

Till och med 040427

Åke Löwegren ordförande
Elisabet Johansson vice ordf.
Patrik Holmsten kassör
Margareta Bäckskog sekreterare
Anna Mohr
Jan Rundelius
Lars Vikner

Suppleanter:

Thomas Magnusson
Lars Vikner

Revisorer:

Jerzy Kawa
Petra Scharin
extern revisor Ernst & Young

Revisorsuppleant:

Tony Apería

Valberedning:

Mia Adolphson sammankallande
Britt Dahlgren
Kerstin Ölund

Styrelse:

Från och med 040427

Elisabet Johansson ordförande
Lars Vikner vice ordf.
Patrik Holmsten kassör
Margareta Bäckskog sekreterare
Åke Löwegren
Anna Mohr
Jan Rundelius

Suppleanter:

Anders Blomqvist
Jesper Olsson

Revisorer:

Jerzy Kawa
Petra Scharin
extern revisor Ernst & Young

Revisorsuppleant:

Tony Apería

Valberedning:

Mia Adolphson sammankallande
Britt Dahlgren
Kerstin Ölund
Magnus Lepik suppleant

Mandattid t o m
Föreningsstämma

2005
2005
2005
2006
2005
2005
2006

2005
2005

2005
2005

2005

2005
2005
2005
2005

Antal medlemmar

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 43. Två lägenheter har under året bytt ägare.
Fem lägenheter kvarstår som hyresrätter.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Informationsmöten / Träff med Dagisverksamheten / Gårdsfixarkvällar

Styrelsen har under året anordnat två informationsmöten för boende. Information om styrelsens arbete och fördelning av arbetsuppgifter inom styrelsen samt samarbete med dagispersonalen gavs. Planering av gården och trivselsfrågor samt sophantering har diskuterats. Dessutom har information getts angående inbrott och att ett nytt låssystem ska installeras. Styrelsen har inbjudit till några gårdfixarkvällar för att städa gården och lokaler i fastigheten. Tyvärr är det endast ett fåtal medlemmar som kommer till dessa tillfällen.

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 27 april 2004 i Bjurfors lokaler vid Hagaparken.

Val av styrelse, revisorer och valberedning förrättades.

Sju motioner hade inkommit som behandlades på föreningsstämman.

Ett av föreningens informationsmöten hölls i direkt anslutning till föreningsstämman.

Informationsbladet Geten-Nytt

Informationsbladet Geten - Nytt har under året utkommit med sex nummer som delats ut till alla boende och till hyreslokalerna. Dessutom har ett särskilt meddelande delats ut angående ventilationsrengöring i januari 2005.

Kontrakt / Avtal

Styrelsen har under året arbetat mycket aktivt med att granska befintliga avtal och förnya en del avtal för att få bästa möjliga ekonomi och kvalitet.

Styrelsen har tecknat avtal med

- Schindler Hiss AB
- Fastighetsägarna Stockholm AB, (fastighetsskötsel och återkommande funktionskontroll av undercentral för fjärrvärme och ventilationssystem).
- Kraft & Kultur, (elavtal).
- Stockholms Stads Utbildningsförvaltningen avseende hyreslokalen i Frejgatan 33.

Samarbete med Dagisverksamheten Pysslingen / Miniräknarna och skolverksamheten / S:t Örjans skolor / Fyren.

Jan Rundelius har haft kontinuerliga möten och kontakter med personalen för dagisverksamheten Pysslingen / Miniräknarna och skolverksamheten Fyren för att diskutera samarbetsfrågor samt trivsel- och ordningsfrågor.

Styrelsen har under året träffat representanter för personalen på dagisverksamheten för att diskutera ömsesidiga önskemål.

Stockholms Brandförsvär har gjort en regelbunden brandsyn i dagislokalerna.

Styrelsen kommer fortsättningsvis att träffa personalen för dagis- och även skolverksamheten varje termin.

Investeringar

Styrelsen har under året investerat i ytterligare ett torkskåp i en av tvättstugorna och utemöbler.

P g a inbrott har ett nytt låssystem installerats. Dessutom har målning och allmän upprustning av källarlokalerna skett.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans- och resultaträkning.

Förslag till vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel:

dispositionsfond	-	1 556 625
årets förlust	-	54 763
	-	1 611 388

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-	1 611 388
	-	1 611 388

Slutord

Styrelsen har haft ett mycket arbetsamt och intensivt år. Styrelsen vill tacka de medlemmar som gett stöd och uppmuntran under det gångna året.

8

RESULTATRÄKNING

Kr	Not 1	2004-12-31	2003-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		1 647 779	1 803 715
Hysesintäkter, lägenheter		361 350	361 368
Hysesintäkter, lokaler		1 027 615	1 016 920
Garageintäkter		265 209	264 344
Övriga intäkter		1 950	4 360
Summa intäkter		3 303 903	3 450 707
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 2	-227 589	-87 072
Driftskostnader	Not 3	-1 235 068	-1 217 169
Förvaltningskostnader	Not 4	-78 230	-75 104
Fastighetsförsäkring		-47 644	-38 511
Övriga omkostnader	Not 5	-7 393	-38 745
Fastighetsskatt		-339 570	-374 190
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 935 494	-1 830 791
Avskrivningar enligt plan	Not 6,7,8	-384 614	-380 626
RÖRELSERESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		983 795	1 239 290
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		15 941	19 641
Räntekostnader för fastighetslån		-864 230	-1 182 195
Summa resultat från finansiella investeringar		-848 289	-1 162 554
RESULTAT FÖRE SKATT		135 506	76 736
Schablonskatt		-190 269	-119 308
ÅRETS RESULTAT		-54 763	-42 572

BALANSRÄKNING	Not 1	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	Not 6	69 589 581	69 948 290
Fastighetsförbättringar	Not 7	38 173	44 535
Inventarier	Not 8	62 616	62 221
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 690 370	70 055 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	1 540
Övriga fordringar		42 089	114 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	192 919	157 685
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		235 008	273 480
<i>Kassa och bank</i>		1 438 911	1 462 382
SUMMA TILLGÅNGAR		71 364 289	71 790 908

BALANSRÄKNING

Not 1

2004-12-31

2003-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

47 994 198

47 994 198

Upplåtelseavgifter

1 508

1 508

Yttre fond

422 382

239 511

Summa bundet eget kapital

48 418 088

48 235 217

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

-1 556 625

-1 331 182

Årets resultat

-54 763

-42 572

Summa fritt eget kapital

-1 611 388

-1 373 754

Summa eget kapital

46 806 700

46 861 463

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 11

24 200 985

24 200 985

Summa långfristiga skulder

24 200 985

24 200 985

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

21 839

38 327

Skatteskuld

125 055

150 675

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

209 710

539 458

Summa kortfristiga skulder

356 604

728 460

Summa skulder

24 557 589

24 929 445

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 364 289

71 790 908

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

28 000 000

28 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

inga

inga

8

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna anvisningar.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Föreningen 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: Väl underhållen byggnad med en uppdaterad underhållsplan.</i>	
Avskrivning fastighetsförbättring	10%
Avskrivning inventarier	20%

Fordringar

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

Not 2 Reparationer (löpande underhåll)	2004	2003
Reparationer hiss	-47 363	-23 870
Övriga reparationer	-180 226	-63 202
	-227 589	-87 072

Not 3 Driftskostnader	2004	2003
El	-194 475	-178 507
Uppvärmning	-396 389	-396 934
Vatten	-85 086	-87 453
Sophämtning	-59 237	-47 528
Grovsopor	-31 485	-56 194
Städ & entremattor	-77 853	-69 449
Kabel-tv	-10 456	-10 324
Teknisk förvaltning, enl avtal	-59 172	-59 744
Tomträttsavgäld	-300 000	-300 046
Övriga driftskostnader	-20 915	-10 990
	-1 235 068	-1 217 169

Not 4 Förvaltningskostnader	2004	2003
Administrativ förvaltning	-50 000	-50 000
Styrelsearvode	-7 740	-6 624
Revisionsarvode	-15 000	-12 500
Övriga administrationskostnader	-5 490	-5 980
	-78 230	-75 104

8

Not 5 Övriga omkostnader	2004	2003
Förbrukningsmaterial	-4 157	-15 212
Bankkostnader	-3 236	-2 544
Övriga kostnader	0	-20 989
	-7 393	-38 745
Not 6 Byggnad	2004-12-31	2003-12-31
<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	-1 793 545	-1 434 836
Årets avskrivning enligt plan	-358 709	-358 709
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-2 152 254	-1 793 545
Bokfört värde byggnad	69 589 581	69 948 290
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 962 000	41 348 000
Taxeringsvärde mark	29 995 000	21 741 000
Summa taxeringsvärde	60 957 000	63 089 000
Not 7 Fastighetsförbättringar	2004-12-31	2003-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	63 621	63 621
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	63 621	63 621
Avskrivning fastighetsförbättringar		
Akkumulerade avskrivningar	-19 086	-12 724
Årets avskrivning enligt plan	-6 362	-6 362
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-25 448	-19 086
Bokfört värde fastighetsförbättringar	38 173	44 535
Not 8 Inventarier	2004-12-31	2003-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	77 776	77 776
Årets inköp	19 938	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	97 714	77 776
Avskrivning inventarier		
Akkumulerade avskrivningar	-15 555	0
Årets avskrivning enligt plan	-19 543	-15 555
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-35 098	-15 555
Bokfört värde inventarier	62 616	62 221

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 009	47 644
Förutbetalda tomträttsavgäld	75 000	75 000
Förutbetalda kabel-tv avgifter	2 633	2 614
Upplupen intäkt Sthlm Parkering	23 000	25 273
Övriga poster	42 277	7 154
	192 919	157 685

Not 10 Eget kapital

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 rörande medel eget kapital.

	Insatser & Upplåtelseavg	Yttre fond	Dispositions fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 995 706	239 511	-1 331 182	-42 572
<i>Behandling av förlust enligt stämmobeslut</i>				
Årets avsättning till yttre fond		182 871	-182 871	
Årets uttag ur yttre fond				
Till dispositionsfond			-42 572	42 572
Årets resultat				-54 763
Belopp vid årets utgång	47 995 706	422 382	-1 556 625	-54 763

Not 11 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Ränta bunden t.o.m	Amortering år 2005 enligt låneavtal	Lånebelopp 2004-12-31
Spintab 2657786618 (2,72%)	rörlig	0	4 700 985
Spintab 2653772125 (2,72%)	rörlig	0	4 600 000
Spintab 2653772117 (2,72%)	rörlig	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

8

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna räntekostnader	11 923	247 633
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	126 368	197 225
Övriga poster	71 419	94 600
	209 710	539 458

Stockholm den 10 mars 2005

Brf Geten 30

Elisabet Johansson

Elisabet Johansson

Lars Vikner

Lars Vikner

Margareta Bäckskog

Margareta Bäckskog

Patrik Holmsten

Patrik Holmsten

Anna Mohr

Anna Mohr

Åke Löwegren

Åke Löwegren

Jan Rundelius

Jan Rundelius

Min revisionsberättelse har angivits 2004-04-06

Petra Scharin

Petra Scharin

Ernst & Young AB

Auktoriserad Revisor

Jerzy Kawa

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 år 2004-01-01-2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 våra 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 6/4-05


Petra Scharin
Auktoriserad revisor


Jerzy Kawa