

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Geten 30

Org.nr. 716460-1952

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01–2009-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelse:	Styrelse:	Mandattid t o m föreningsstämma
Till och med 090422	Från och med 090422	
Lars Vikner	Ulla Lundström	2011
Anders Blomqvist, kassör	Anders Blomqvist, kassör	2010
Jesper Almström, ordförande	Daniel Arehult	2011
Jonas Sundberg	Jonas Sundberg	2010
Britt Dahlgren	Britt Dahlgren, ordförande	2011
Suppleanter:	Suppleanter:	
Maria Holmberg	Kerstin Ölund	2010
Niklas Castegren	Maria Holmberg	2010
	Katarina Rydersten (t o m 09-04-29)	
Revisorer:	Revisorer:	
Jerzy Kawa (tom 090202)	Susan Lampe Norström	2010
Patrik Holmsten (fr om 090202)		
Revisorsuppleant:	Revisorsuppleant:	
Patrik Holmsten (tom 090202)	Birgitta Täcktö	2010
Bo Isaksson (fr o m 090202)		
Valberedning:	Valberedning:	
Åke Löwegren, sammankallande	Åke Löwegren, sammankallande	2010
Magnus Lepic	Magnus Lepic	2010
Mattias Edberg	Mattias Edberg	2010

Medlemmar / hyresgäster och garage

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 43. En lägenheter har under året bytt ägare. Fem lägenheter kvarstår som hyresrätter. Dessutom har föreningen tre lokaler som hyrs ut. I fastigheten finns ett garage med 27 platser för bil och 1 plats för motorcykel. Alla platser för bil är uthyrda till boende i fastigheten.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Möten

Styrelsen har under året anordnat ett informationsmöte för medlemmar i samband med föreningsstämman samt anordnat vårstädning av gården.

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 22 april 2009. 21 ombud + 1 fullmakt inklusive styrelsen deltog i föreningsstämman. Val av styrelse, revisorer och valberedning förrättades. Sex motioner hade inkommit som behandlades på föreningsstämman.

Informationsbladet Geten-Nytt

Informationsbladet Geten-Nytt har under året utkommit med två nummer vilka delats ut till alla boende och till hyresgästerna.

Kontrakt / Avtal

I december sade Stockholms Utbildningsförvaltning upp kontraktet på Sveaskolans lokal i 33:an med verkan från 1 oktober 2010. Styrelsen undersöker hur ärendet ska hanteras.

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

Styrelsen har tecknat avtal med

- Ahlins Plåt AB angående förebyggande av snöras från tak och nedfallande istappar.
- Kone AB om underhåll och service på hissarna.

Underhåll

Utöver mindre reparationer och underhålls insatser har följande gjorts under året:

Kone har under året slutfört utbyte av hissmaskineri och renovering av hisskorgar.

En pelare i garaget som var skadad har reparerats.

Tilläggsisolering har gjorts i taket vid garageinfarten för att åtgärda köldproblem i lägenheten direkt ovanför.

Utbyte av ett trasigt avloppsrör i källaren har skett.

Större kostnader och risker

Twisten med vår grannfastighet på Döbelnsgatan pågår fortfarande. De menar att vatten trängt in i deras källare och orsakat fuktskador till vilka de anser att vår fastighet är vållande och de förbehåller sig rätten att kräva ersättning för dessa skador. Ytterligare möten och diskussioner med motparten har skett under året utan att ärendet kunnat lösas. Vårt juridiska ombud samt teknisk konsult i detta ärende anser inte att vår fastighet är vållande. Ärendet är i dagsläget inte reglerat och framtida åtgärder och kostnader för föreningen kan inte uteslutas.

Föreningen har uppmärksammats på att dräneringen/avvattningen mellan vår och kyrkans fastighet eventuellt inte fungerar tillfredsställande. Styrelsen kommer att under kommande år undersöka saken närmare. Framtida åtgärder och kostnader för föreningen är troliga.

Brf Geten 30

Org.nr. 716460-1952

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans och resultaträkning.

Den kraftiga räntesänkning som blev följden av finanskrisen hösten 2008 har haft positiva effekter på föreningens ekonomi. Bl a har den omfattande hissrenoveringen kunnat finansieras med egna medel.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Föreningen har i januari accepterat ett anbud från Fastighetsägarna Stockholm som innebär att vi får hjälp med en omfattande teknisk besiktning av fastigheten vilken kommer att ligga till grund för en uppdaterad underhållsplan.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-3 047 951
årets vinst	<u>131 622</u>
	-2 916 329

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsätts	226 488
ianspråktagande av yttre fond	-590 250
i ny räkning överföres	<u>-2 552 567</u>
	-2 916 329

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RD
DAB
ABL
L
S

RESULTATRÄKNING

		2009-01-01	2008-01-01
	Not	2009-12-31	2008-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 128 610	3 763 051
Övriga rörelseintäkter		5 530	11 608
		<hr/> 4 134 140	<hr/> 3 774 659
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 385 765	-1 340 811
Fastighetsförsäkring		-55 152	-59 337
Fastighetskatt		-146 016	-142 560
Fastighetsadministration	3	-226 572	-238 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 701	-398 248
		<hr/> -3 215 206	<hr/> -2 179 392
Rörelseresultat		918 934	1 595 267
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		6 478	31 445
Räntekostnader		-784 798	-1 281 101
		<hr/> -778 320	<hr/> -1 249 656
Resultat efter finansiella poster		140 614	345 611
Inkomstskatt		-1 696	0
Skattekostnad föreg år		-7 296	0
		<hr/> -8 992	<hr/> 0
Årets resultat		131 622	345 611

RD
DAR
ASZ
W
S

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	68 385 275	68 167 470
Inventarier, verktyg och installationer	5	353 193	382 449
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	350 213
		<u>68 738 468</u>	<u>68 900 132</u>

Summa anläggningstillgångar

68 738 468

68 900 132

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	6	8 603	10 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	324 480	305 373
		<u>333 083</u>	<u>315 463</u>

Kassa och bank

2 233 155

2 135 598

Summa omsättningstillgångar

2 566 238

2 451 061

SUMMA TILLGÅNGAR

71 304 706

71 351 193

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		47 995 706	47 995 706
Yttre fond		1 423 971	1 197 483
		<u>49 419 677</u>	<u>49 193 189</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 047 951	-3 167 074
Årets resultat		131 622	345 611
		<u>-2 916 329</u>	<u>-2 821 463</u>
Summa eget kapital		46 503 348	46 371 726
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		24 200 985	24 200 985
Summa långfristiga skulder		24 200 985	24 200 985
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		185 318	216 847
Aktuell skatteskuld		8 992	4 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	406 063	556 930
Summa kortfristiga skulder		600 373	778 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 304 706	71 351 193
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		28 000 000	28 000 000
		<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		918 934	1 595 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	401 701	398 248
Erhållen ränta mm		6 478	31 445
Erlagd ränta		-784 798	-1 281 101
Betald inkomstskatt		-8 992	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		533 323	743 859
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	2 800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-17 620	546 063
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-31 529	-14 478
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-146 580	103 382
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		337 594	1 381 626
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-590 250	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-21 250
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat		350 212	-350 212
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-240 038	-371 462
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		97 556	1 010 164
		2 135 599	1 125 434
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		2 233 155	2 135 598

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2009	2008
	Årsavgifter	2 277 096	1 980 216
	Hyresintäkter, lägenheter	412 667	400 644
	Hyresintäkter, lokaler	1 075 353	1 040 984
	Garageintäkter	350 875	333 650
	Övriga intäkter	12 619	7 558
		<hr/> 4 128 610	<hr/> 3 763 052
Not 2	Driftkostnader	2009	2008
	El *	192 016	2 981
	Uppvärmning	394 422	378 435
	Vatten	71 292	81 282
	Sophämtning	169 380	155 100
	Städ & entremattor	55 500	55 872
	Kabel-TV	11 456	10 083
	Fastighetsförvaltning	66 566	66 879
	Tomträttsavgäld	526 950	335 550
	Underhåll & reparationer	797 312	74 689
	Övriga driftkostnader	100 871	179 940
		<hr/> 2 385 765	<hr/> 1 340 811

* Elkostnaderna för 2008 uppgår till 221 211:-

Men under året fick ni tillbaka och blev krediterade till ett belopp av ca 218 000:- avseende feldebiteringar från Fortum avseende tidigare år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2009	2008
	Administrativ förvaltning	67 964	72 235
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	65 710	45 042
	Revisionsarvode	0	11 250
	Övriga administrationskostnader	87 335	102 376
	Bankkostnader	5 563	7 533
		<u>226 572</u>	<u>238 436</u>

Not 4	Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 805 456	71 805 456
	Inköp	590 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 388 332</u>	<u>71 805 456</u>
	Ingående avskrivningar	-3 637 986	-3 272 915
	Årets avskrivningar	-372 445	-365 071
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 003 057</u>	<u>-3 637 986</u>
	Utgående redovisat värde	68 385 275	68 167 470
	Redovisat värde byggnader	67 796 036	68 154 745
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	6 363	12 725
	Redovisat värde hissmodernisering	582 876	0
		<u>68 385 275</u>	<u>68 167 470</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år avseende byggnad.
Fastighetsförbättringar skrivs av på 10 år och hissmoderniseringen på 25 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	75 496 000	75 496 000
varav byggnader:	40 000 000	40 000 000

Not 5	Inventarier och installationer	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	530 502	509 252
	Inköp	0	21 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>530 502</u>	<u>530 502</u>
	Ingående avskrivningar	-148 053	-114 876
	Årets avskrivningar	-29 256	-33 177
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-177 309</u>	<u>-148 053</u>
	Utgående redovisat värde	353 193	382 449

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år på inventarier.
Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år på installationer.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Övriga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
	Skattekonto	8 603	8 580
	Övriga fordringar	0	1 510
		<u>8 603</u>	<u>10 090</u>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	55 890	55 152
	Förutbetalad tomträttsavgäld	148 800	128 325
	Deloitte	68 644	67 964
	Övriga poster	51 146	53 932
		<u>324 480</u>	<u>305 373</u>

Not 8	Eget kapital			
		Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond
				Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	47 994 198	1 508	1 197 483
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			
	Avsättn. till yttre fond			226 488
	Årets vinst			131 622
	Belopp vid årets utgång	47 994 198	1 508	1 423 971
				-2 916 329

Not 9	Långfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31
	Amortering efter 5 år	24 200 985	24 200 985
		<u>24 200 985</u>	<u>24 200 985</u>

Swedbank Hypotek 265 377 210-9, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 1,53 % (rörlig)
Swedbank Hypotek 265 377 212-5, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 1,61 % (rörlig)
Swedbank Hypotek 265 377 211-7, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 1,61 % (rörlig)
Swedbank Hypotek 265 377 209-1, 5.700.000 kr - ingen amortering, ränta 5,82 % (bunden)
Swedbank Hypotek 265 778 661-8, 4.700.985 kr - ingen amortering, ränta 1,61 % (rörlig)

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Upplupna räntekostnader	99 268	116 607
	Förskottshyror	164 749	252 747
	Övriga poster	142 046	187 576
		<u>406 063</u>	<u>556 930</u>

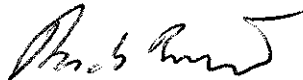
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2009-12-31	2008-12-31
Avskrivningar	401 701	398 248
	<hr/> 401 701	<hr/> 398 248

Stockholm 2010-03-



Daniel Arehult



Anders Blomqvist



Britt Dahlgren



Jonas Sundberg



Ulla Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2010.



Susan Lampe Norström
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Geten 30

Org. Nr. 716460-1952

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Geten 30 för räkenskapsåret 090101-091231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig till föreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av förenings resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 / 3 - 2010



Susan Lampe Norström

Av stämman utsedd lekmannarevisor