



ÅRSBERÄTTELSE 2011

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

Styrelsen för Brf Geten 30 presenterar föreningen och dess verksamhet och ger en rapport om vad som hänt under år 2011 med ekonomisk redovisning och en diskussion om framtida utmaningar.

ÅRSBERÄTTELSE 2011

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

HUSET VI BOR I

Vårt hus byggdes i hjärtat av den gamla arbetarstadsdelen Sibirien. Den gamla trångboddheten skulle byggas bort med mycket ljus, luft och modernitet. Kvarteret Geten försågs med nya hus och den ovanligt stora gården erbjöd rymd, vidd och en grönskande oas på sommaren. På andra sidan huset, mot Frejgatan, fanns anblicken av Vanadislunden.

Ingen saknade de gamla husen från 1880-talet. De hade dragiga och fuktiga lägenheter, oftast med ett rum och kök. Bara kyrkans hus på Frejgatan 31 motstod tidens tand och blev kvar bland allt nytt i kvarteret.

Kvarteret Geten började byggas på nytt under 60-talet. Vårt hus var ett av de sista i förnyelsen och stod klart 1980. Det blev ett gediget bygge med rejäla balkonger, stora moderna kök, tvättstuga och garage i källaren.

Kring förra sekelskiftet och fram till 1910-talet slutade stan här. Sveavägen hade en vändplan av grus strax efter Surbrunnsgatan och efter det kom ett kåkgytter av slumruckel och så bara bondlandet. Sibirien och Geten var en utbygd, stadens sista utpost.

Idag ligger kvarteret i Vasastan i ett av innerstadens mest eftertraktade områden som har allt man kan önska: närhet till park och grönområden och samtidigt ett pulserande storstadsliv med ett rikt utbud av affärer, restauranger och kaféer.



ÅRET SOM GÅTT

- ✓ Värmeunder-central projekteras
- ✓ Ny underhållsplan beslutad
- ✓ Gropen på gården igenlagd
- ✓ Kopplingspunkt för fibernät
- ✓ Cykelrum omgjort
- ✓ Ny hemsida
- ✓ Förslag via e-mail till styrelsen
- ✓ Amortering en

miljon kronor

- ✓ Kall vinter 2010/2011 dyr skottning
- ✓ Varningslampa utanför garaget
- ✓ Koddosa och kod bytta
- ✓ Garagesopning

VÅR FÖRENING

Bostadsrättsföreningen Geten 30 bildades den 12 februari 2001. Föreningens högsta beslutande organ är Föreningsstämman som hålls en gång per år före april månads utgång. Mellan stämmorna leds föreningen av en styrelse som väljs av Föreningsstämman. I föreningen ingår 43 bostadsrätter, 5 hyreslägenheter och 3 lokaler.



Vårt garage

Garaget är ett varmgarage med 27 platser varav två i låsta burar. Det är kö till garageplatserna, men väntetiden brukar vara ganska kort. Garageporten kan öppnas trådlöst inifrån bilen. En "saftblandare" varnar fotgängare när vi kör in eller ut ur garaget.

Våra tvättstugor

Vi har två tvättstugor med moderna proffsmaskiner från Electrolux, inklusive torkskåp och mangel. Alla boende kan gratis boka tid med egen bokningsnyckel. Vi har bra serviceavtal på maskinerna och får snabbt hjälp om något blir fel.



Barnvagnsrummet

Barnvagnsrum finns på gårdsplanet i 37:an.

Cykelrummet

Cykelrummet gjordes nytt och fint under 2011 med krokar för upphängning av cyklar.



Gården

Gården med gräsmatta och blomsterrabatter har soffor och grillplats med grill. Det finns också ett cykelställ för dem som föredrar att inte använda cykelrummet.



Våra balkonger

Alla lägenheter har generösa balkonger antingen mot gården eller mot Döbelnsgatan.

Våra hissar

Hissarna tar 8 personer. De moderniserades under 2009 och försågs med säkerhetsdörrar.

Sopsortering och grovsoprum

Vi vill ge även icke bilburna möjlighet att bli av med sopor som inte får slängas i sopnedkast. I enlighet med vår miljöpolicy sorteras de flesta sopor i sopsorteringsrummet. Det som inte kan läggas där placeras i grovsoprummet (dock ej miljöfarligt avfall). I grovsoprummet har vi också en hylla där avlagda saker kan ställas för återbruk av någon annan.

Ett par gånger per år kommer kommunens miljöbil och parkerar vid Stefanskyrkans infart så de boende kan bli av med miljöfarligt avfall.

Tvärsöver på andra sidan Frejgatan finns det en allmän sopsorteringsstation.



TV och Internet

Huset har kabel-TV som levereras av Com Hem AB. Genom samma uttag i väggen kan Com Hem även leverera Internetuppkoppling och IP-telefoni.

Säkerhet

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vårt skalskydd. Huset har portkod som byts regelbundet, och porttelefon. För att komma ned i källaren och till garaget krävs en särskild elektronisk nyckel. I källaren vid dörren till garaget finns en brandsläckare.

VÅR DEL AV STADEN

Vasastan är ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden. Dominerande gator är Sveavägen, Odengatan, Karlbergsvägen och S:t Eriksgatan. I hjärtat av stadsdelen ligger Odenplan med Gustaf Vasa kyrka i bakgrunden och Stockholms stadsbiblioteks huvudbibliotek. Inom stadsdelen finns tre tunnelbanestationer (Rådmansgatan, Odenplan och S:t Eriksplan) samt en pendeltågsstation, Karlberg. Snart blir också Odenplan pendeltågsstation. Det finns bussförbindelser på några minuters gångavstånd på Roslagsgatan, Sveavägen och Odengatan.



Grönområden och bad

Alldeles intill huset finns vårt allra närmaste grönområde, den omväxlande och lummiga Vanadislunden. Där kan var och en hitta sin favoritplats på sommaren. Utomhusbadet i funkisstil väntar på en välkommen renovering som planeras av våra kommunalpolitiker.

Bara tvärsöver Cedersdalsgatan finns sedan Bellevue med Carl Elds ateljé och utsikt över Brunnsviken. Varför inte prova på en promenad i Hagaparken och Nationalstadsparken fram till Gustav III:s Haga slott och Koppartälten.



På andra sidan Brunnsviken (den östra sidan) finns en underbar strandpromenad förbi Kräftriket fram till Brunnsviksbadet och Bergianska trädgården. Runt hela Brunnsviken finns en markerad "Hälsans stig".

Prova också Brunnsviksbadet en varm sommardag eller varför inte ett skymningsdopp i det varma vattnet. Att gå dit tar ca 30 minuter, med cykel 10. Det finns en fin sandstrand och alldeles bredvid ett klippbad för den som inte vill ha sand mellan tårna.

Gym

Det finns två fina gym i kvarteret. På Tulegatan 45 har vi SATS och allra närmast oss ligger World Class på Döbelnsgatan 58.

Vårdcentral

I vårt eget kvarter, bara en minuts promenad från porten, ligger vår fina vårdcentral, Johannes Husläkarmottagning & Barnavårdcentral på Döbelnsgatan 56. Den har till och med fått pris för sin höga vårdkvalitet och fina bemötande.



Stadsbiblioteket

Vårt närmaste bibliotek är Gunnar Asplunds Stockholms stadsbibliotek bara fem minuters promenad från vårt hus. Vill du ha mer avancerad biblioteksservice finns Kungliga Biblioteket på cirka en kvarts promenads avstånd i Humlegården.

Livsmedelsaffärer

I de närmaste kvarteren finns både ICA och Coop. Allra närmast är ICA Baronerna på Odengatan 40, nästan lika nära är ICA Nära på Sveavägen 118 och närmaste Coop finns i hörnet Roslagsgatan-Odengatan. Gott bröd och fantastiska bakverk finns t.ex. på Brot på Odengatan 43. Botanisera också i Stinas bageri, Odengatan 49, eller Fabrique stenugnsbageri på Odengatan 42.

Restauranger och kaféer

Här finns ett rikt utbud av fina restauranger och enklare kvarterskrogar. Vad sägs om nyligen prisbelönta Chez Betty på Roslagsgatan 43 som fick DN's Gulddraken för bästa restaurang (mellanprisklass) 2011, eller sydspanska Andalusia i hörnet Surbrunnsgatan-Döbelnsgatan. Eller varför inte en högklassig cappuccino på Non Solo Bar (Odengatan 34). Det finns hur mycket som helst i våra närmaste kvarter!



VÅRT MILJÖARBETE

I enlighet med vår miljöpolicy ska föreningen bidra till en bättre miljö. Styrelsen i Brf Geten 30 har därför beslutat verka för att miljöhänsyn tas i alla frågor och beslut som styrelsen handlägger. Som en service, och för att underlätta för våra boende så finns det både ett rum för sopsortering och ett grovsoprum i källaren. Vårt grovsoprum är mycket uppskattat. Styrelsen uppmuntrar de boende att använda dessa möjligheter. I grovsoprummet får inte miljöfarligt avfall lämnas såsom färg, oljor, kemikalier.

Vi skriver i miljöpolicy: "Ett fungerande miljöarbete blir aldrig färdigt. Det kommer hela tiden nya lösningar på gamla problem. Styrelsen avser därför följa utvecklingen för att kunna vidta ytterligare miljöfrämjande åtgärder när dessa kan förverkligas i vår förening".

VÅR INFORMATION TILL DE BOENDE

Informationen till de boende är en av våra viktigaste uppgifter. Sedan ett år tillbaka har föreningen en egen hemsida och vi har också förbättrat möjligheterna att ställa förslag till styrelsen via e-post.

Våra anslagstavlor

Föreningens viktigaste anslagstavla finns i källarplanet på väggen som alla ser när man kommer från garaget. Det finns också anslagstavlor på bottenvåningen i varje port. Där finns namn och telefon till styrelsen samt telefonnummer för felanmälan.

Vår hemsida Geten30.se

På hemsidan www.geten30.se presenteras senaste nytt om vad som händer i föreningen. Där finns också en ständigt uppdaterad version av "Info-pärmen" med föreningens stadgar och årsredovisningar från tidigare år, samt blanketter för ansökan om uthyrning i andra hand, och för tillstånd att bygga om kök och badrum. Det finns också ett fotogalleri på hemsidan med bilder från våra höst- och vårstädningar och vårt 10-årsjubileum. Givetvis presenteras även styrelsen och valberedningen på en av hemsidans flikar.

Informationsmöte

Styrelsen har information för medlemmarna efter föreningsstämman i april varje år.

HUSETS LÖPANDE UNDERHÅLL

Styrelsen har en teknik- och underhållsgrupp som i samarbete med våra avtalade serviceföretag svarar för huset löpande underhåll.

Serviceavtal finns för tvättstugor och hissar. Vi har avtal med Fastighetsägarna när det gäller löpande underhåll av fastigheten, särskilt värme och ventilation. Städning av gemensamma utrymmen och trappor utförs av en bra städfirma. Snöskottning från taket och borttagning av istappar sköts av en kontrakterad firma.

Snöröjning på gården sköter vi själva, det finns utrustning med skyffel och spade i varje port.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2011, BRF GETEN 30

Styrelsen

		Mandattid tom förenings- stämma
Till och med 2011-04-13	Från och med 2011-04-13	
Britt Dahlgren, ordförande (till 110223)	Kaj Björkman, ordförande	2012
Björkman, ordförande (från 110223)	Åke Löwegren, vice ordförande	2013
Kaj Björkman, vice ordförande (till 110223)	Bo Isaksson, kassör	2012
Britt Dahlgren, vice ordförande (från 110223)	Britt Dahlgren, sekreterare	2012
Ulla Lundström, kassör	Ingemar Alfrost	2013
Margareta Bäckskog, sekreterare		
Fredrik Holmström		
Daniel Arehult		
Suppleanter:	Suppleanter;	
Bo Isaksson	Irene Lundberg	2012
Irene Lundberg	Magnus Lepik	2012
	Jonas Sundberg	2012
Revisorer:	Revisorer:	
Susan Lampe Norström	Susan Lampe Norström	2012
Revisorsuppleant:	Revisorsuppleant:	
Birgitta Täcktö	Lars Ekdahl	2012
Valberedning:		
Åke Löwegren, sammankallande	Mattias Edberg, sammankallande	2012
Magnus Lepik	Fredrik Holmström	2012
Mattias Edberg	Daniel Arehult	2012

Medlemmar / hyresgäster och garage

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 43. Två lägenheter har under året bytt ägare. Fem lägenheter kvarstår som hyresrätter, varav en lägenhet har ny hyresgäst. Dessutom har föreningen tre lokaler som alla är uthyrda. I fastigheten finns ett garage med 27 platser för bil och 1 plats för motorcykel. Alla platser för bil är uthyrda.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Möten

Styrelsen har under året anordnat ett informationsmöte för medlemmar i samband med föreningsstämman. Vidare har en vår- och höst-städning av gården anordnats. Föreningens 10 årsjubileum uppmärksammades både på stämman och i samband med vårstädningen. I samband med vårstädningen bjöds medlemmarna på en grillbuffé på gården.

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 13 april 2011. 19 ombud och 6 fullmakter fastställdes. Totalt deltog 34 personer på föreningsstämman. Val av styrelse, revisorer och valberedning förrättades. Inga motioner hade inkommit till föreningsstämman.

Information på föreningen hemsida

Informationen till medlemmarna, hyresgäster, banker, mäklare och tilltänkta köpare sker företrädesvis på föreningens hemsida, www.geten30.se.

På hemsidan finns allmän information om föreningen, samt där anslås nyheter och information. Där finns även en brevlåda för kommunikation med styrelsen samt blanketter och årsredovisningar mm.

Kontrakt / Avtal

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 kontrakt/avtal med:

- Solstigen Bygg AB och Ahlins Plåt AB angående förebyggande av snöras från tak och nedfallande istappar.
- Mickes Fönsterputs & Städ, veckostädning av trapphus och källare som utökats med tätare städning av tvättstugan.
- Kone AB, serviceavtal på 3 hissar och 1 garageport. På hissen i port 37 har servicenivån ökats, pga en högre nyttjandegrad än i de övriga portarna.
- Värmeavtal har tecknats med Fortum AB.
- Stokab avseende kostnadsfri installation av s.k. stadsnät/fibernet fram till en punkt i fastighetens källare.
- Mäklarfullmakt avseende fastighetsförsäkringen för ERA Försäkringar i Sverige.
- Folksam, ny fastighetsförsäkring med bättre villkor och lägre kostnad.

Underhåll

2010 besiktigades hela fastigheten och en ny underhållsplan togs fram med hjälp av ett externt företag. Skick på t.ex. installationer, fasader, balkonger, tak, allmänna utrymmen och lägenheter/lokaler bedömdes. Besiktningsrapporten låg till grund för en underhållsplan som styrelsen antog under 2010, och som har uppdaterats av styrelsen 2011. Underhållsplanen spänner över de kommande 20 åren, där underhållet har planerats utifrån fastighetens behov och föreningens ekonomi.

Utöver mindre reparationer och underhållsinsatser har följande gjorts under året:

- En hyreslägenhet har renoverats.
- Cykelrummet har snyggats till. Upphängningskrokar har monterats i taket.
- En varningslampa (saftblandare) har installerats utanför garageporten.
- En fibernätkopplingspunkt (en "husnod") är indragen i källaren. Därifrån kan i framtiden fiberkabel dras till varje lägenhet, då detta sk stadsnät blir mer vanligt. Styrelsen inhämtar för närvarande information om detta. En fiberdragning ökar sannolikt på sikt lägenheternas värde, samt möjliggör bättre data-, telefoni- och TV-tjänster.
- Reparation av vattenskada från läckage i yttertak har skett i en lägenhet samt reparation av yttertak.
- Igenläggning av "gropen" på gården är gjord och därmed är tvisten med grannfastigheten Stadsmuren enligt föreningen avslutad.
- Skalskyddet av fastigheten har setts över, och som ett första steg har koddosa och kod blivit utbytta.
- Garagesopning har genomförts med hjälp av extern firma.

Större kostnader och risker under 2012

Enligt föreningens underhållsplan så planeras en upphandling och byte av ny värmeundercentral 2012. Värmeundercentralen fungerar bra, men börjar efter 30 år bli sliten. Utbytet görs för att undvika driftstopp och förbättra värmeekonomin. Uppvärmning av lägenheter och allmänna ytor är idag en ökande kostnad och en av föreningens största utgifter. En viss störning i samband med dessa byten och intrimning av systemet kan inte uteslutas.

Föreningens avtal med en av våra lokalhyresgäster, Pysslingen Förskolor och Skolor AB, löper ut under 2012. Föreningen har därför sagt upp avtalet för villkorsändring. Det nuvarande avtalet som tecknades 2000 bedöms vara otidsenligt. Ett nytt avtal skall bättre reglera ansvar och balans mellan föreningen och förskolan, t.ex. vad avser användning av gården mm. Målet är att ett nytt avtal skall vara tecknat senast september 2012.

Föreningen använder Fastighetsägarna i Stockholm AB som vårt juridiska ombud.

Det har inkommit en begäran om skadestånd för skada på bil som uppstått vid snöskottning av våra tak under vintern 2010-2011. Föreningen har avvisat denna begäran och hänskjutit den till parternas försäkringsbolag.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans och resultaträkning.

Ränteutvecklingen som följde i spåren av finanskrisen har fortsatt haft positiva effekter på föreningens ekonomi även detta år, dock med en avtagande trend. Föreningens lån omplacerades i slutet av 2010 och bands på 1 år, som vid den tidpunkten hade den mest gynnsamma räntan. Ytterligare ett lån som förföll i februari 2011 har därefter varit placerat med 3 månaders rörlig ränta. Vi har under 2011 haft en räntenivå som följt budget. Föreningens ekonomi har varit god, och vi har liksom 2010 kunnat amortera av ytterligare 1 miljon kr på föreningens lån.

Vi har med Swedbank förhandlat fram en ränterabatt på 0.15 % som omsätts på alla lån successivt då de förlängs. I december 2011 så omplacerades föreningens lån. Med tanke på den turbulenta världsekonomin har styrelsen valt en mix av 1- och 2 års bindningstid kombinerat med rörligt 3 månaders lån. Föreningens räntekostnad bedöms därmed relativt förutsägbar för 2012, vilket styrelsen har bedömt vara viktigt då den utgör vår enskilt största utgift.

Andra väsentliga händelser under året

Vintern 2011 var lång och kall. Vi fick snö redan i November 2010. Det resulterade i ökade kostnader för snöskottning, fastighetsel och uppvärmning jämfört med tidigare år. Styrelsen tittar på hur man kan effektivisera detta framöver genom bättre avtal och utbyte av installationer för värme och ventilation.

Möte har skett med Pysslingen Förskolor och Skolor AB för att komma överens om ordningsregler. I samband med detta löstes en tvist och föreningen fick betalt för en ny ventilationsfläkt till förskolan. Förskolan har haft ett vattenläckage vilket utreds för närvarande.

Möte har skett med Fastighetsägarna i Stockholm AB, som ansvarar för fastighetsskötsel och drift av värme- och ventilationsanläggningen. Syftet har varit att diskutera arbetets upplägg, deras ekonomiska befogenheter och rutiner, med anledning av löpande underhållsarbeten.

Två styrelsemedlemmar har genomgått en styrelseutbildning för bostadsrättsföreningar anordnad av Deloitte.

Resultatdisposition

Förslag till beslut om resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserad förlust	-2 541 642
Årets resultat	<u>104 234</u>
	-2 437 408

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes	292 881
ianspråkstagande av yttre fond	-241 101
i ny räkning överförs	<u>-2 489 188</u>
	-2 437 408

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

RESULTATRÄKNING

		2011-01-01	2010-01-01
	Not	2011-12-31	2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 218 271	4 108 991
Övriga rörelseintäkter		5 398	8 033
		<u>4 223 669</u>	<u>4 117 024</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 428 992	-2 156 288
Fastighetsförsäkring		-63 225	-55 890
Fastighetsskatt		-158 766	-157 566
Fastighetsadministration	3	-367 892	-381 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 668	-413 032
		<u>-3 425 543</u>	<u>-3 164 653</u>
Rörelseresultat		798 126	952 371
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 114	4 128
Räntekostnader		-709 006	-652 693
		<u>-693 892</u>	<u>-648 565</u>
Årets resultat		104 234	303 806

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	67 614 274	67 996 593
Inventarier, verktyg och installationer	5	304 493	328 843
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	337 266
		67 918 767	68 662 702
Summa anläggningstillgångar		67 918 767	68 662 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 690	0
Övriga fordringar		909	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	340 251	335 610
		342 850	336 913
Kassa och bank		1 658 234	1 862 993
Summa omsättningstillgångar		2 001 084	2 199 906
SUMMA TILLGÅNGAR		69 919 851	70 862 608

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		47 995 706	47 995 706
Yttre fond		1 353 090	1 060 209
		<u>49 348 796</u>	<u>49 055 915</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 541 642	-2 552 567
Årets resultat		104 234	303 806
		<u>-2 437 408</u>	<u>-2 248 761</u>
Summa eget kapital		<u>46 911 388</u>	<u>46 807 154</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		<u>22 200 000</u>	<u>23 200 985</u>
Summa långfristiga skulder		<u>22 200 000</u>	<u>23 200 985</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		338 473	292 248
Aktuell skatteskuld		14 756	15 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>455 234</u>	<u>547 186</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>808 463</u>	<u>854 469</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 919 851	70 862 608
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
		<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Not 2011-01-01 2010-01-01
2011-12-31 2010-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	798 126	952 371
Avskrivningar	406 668	413 032
Erhållen ränta mm	15 114	4 128
Erlagd ränta	-709 006	-652 693

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

510 902 716 838

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 690	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 247	-3 830
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	46 225	106 930
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-92 230	147 166

Kassaflöde från den löpande verksamheten

458 960 967 104

Investeringsverksamheten

Förändring av pågående projekt	337 266	-337 266
--------------------------------	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

337 266 -337 266

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån	-1 000 985	-1 000 000
-----------------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 985 -1 000 000

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	-204 759	-370 162
	1 862 993	2 233 155

Likvida medel vid årets slut

1 658 234 1 862 993

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

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. 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.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter	2 277 096	2 277 096
	Hyresintäkter, lägenheter	425 754	401 501
	Hyresintäkter, lokaler	1 121 366	1 071 048
	Garageintäkter	375 166	351 650
	Övriga intäkter	18 889	7 696
		4 218 271	4 108 991
Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	El	192 693	216 155
	Uppvärmning	371 092	451 984
	Vatten	81 466	71 787
	Sophämtning	192 938	162 512
	Städ & entremattor	93 729	56 500
	Kabel-TV	12 110	11 835
	Fastighetsförvaltning	70 742	102 380
	Tomträttsavgäld	677 200	608 866
	Underhåll & reparationer	593 170	365 661
	Snöröjning/sandning	72 621	87 154
	Övriga driftskostnader	71 231	21 454
		2 428 992	2 156 288

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Fastighetsadministration	2011	2010
Administrativ förvaltning	73 516	68 644
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	62 755	60 566
Konsultarvode	48 188	114 750
Advokatkostnader	151 727	66 269
Bankkostnader	3 723	3 751
Övriga administrationskostnader	27 983	67 897
	<u>367 892</u>	<u>381 877</u>

Not 4 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	72 395 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 395 706	72 395 706
Ingående avskrivningar	-4 399 113	-4 010 431
Årets avskrivningar	-382 319	-388 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 781 432	-4 399 113
Utgående redovisat värde	67 614 274	67 996 593
Redovisat värde byggnader	67 078 618	67 437 327
Redovisat värde hissmodernisering	535 656	559 266
	<u>67 614 274</u>	<u>67 996 593</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:	97 627 000	97 627 000
varav byggnader:	48 800 000	48 800 000

Not 5 Inventarier och installationer	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	452 726	452 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 726	452 726
Ingående avskrivningar	-123 883	-99 533
Årets avskrivningar	-24 350	-24 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 233	-123 883
Utgående redovisat värde	304 493	328 843

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

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	41 146	63 225
	Förutbetald tomträttsavgäld	169 300	169 300
	Deloitte	72 116	70 016
	Övriga poster	57 689	33 069
		<u>340 251</u>	<u>335 610</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	47 994 198	1 508	1 060 209	-2 248 761
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättn. till yttre fond			292 881	-292 881
Årets vinst				104 234
Belopp vid årets utgång	47 994 198	1 508	1 353 090	-2 437 408

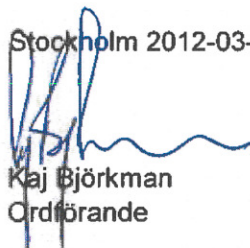
Not 8	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering efter 5 år	22 200 000	23 200 985
		<u>22 200 000</u>	<u>23 200 985</u>

Swedbank Hypotek 265 377 210-9, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 3,27 % (bunden)
Swedbank Hypotek 265 377 212-5, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 2,97 % (bunden)
Swedbank Hypotek 265 377 211-7, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 2,97 % (bunden)
Swedbank Hypotek 265 377 209-1, 5.700.000 kr - ingen amortering, ränta 3,41 % (rörlig)
Swedbank Hypotek 265 778 661-8, 2.700.000 kr - ingen amortering, ränta 3,27% (bunden)

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

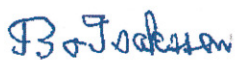
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna räntekostnader	155 781	102 805
	Förskottshyror	196 524	161 119
	Övriga poster	102 929	283 262
		455 234	547 186

Stockholm 2012-03-01


Kaj Björkman
Ordförande


Åke Löwegren


Britt Mohr Dahlgren


Bo Isaksson


Ingemar Alfrost

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2012.


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 110101-111231. 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 21 / 3 2012



Susan Lampe Norström

Av stämman utsedd lekmannarevisor