



ÅRSREDOVISNING 2010

för

Brf Geten 30

Org.nr. 716460-1952

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

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

Postadress Brf Geten 30, Frejgatan 35, b.v., 113 49 Stockholm.

Hemsida www.geten30.se

E-postadress styrelsen@geten30.se

P.
MB
30
W

Brf Geten 30

Org.nr. 716460-1952

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelse:	Styrelse:	Mandattid t o m
Till och med 100429	Från och med 100429	föreningsstämma
Styrelse:		
Britt Dahlgren, ordförande	Britt Dahlgren, ordförande	2011
Anders Blomqvist, kassör	Ulla Lundström, kassör	2011
Jonas Sundberg, vice ordf	Kaj Björkman, vice ordf	2012
Ulla Lundström, sekreterare	Margareta Bäckskog, sekreterare	2012
Daniel Arehult	Fredrik Holmström	2012
	Daniel Arehult	2011
Suppleanter:	Suppleanter:	
Maria Holmberg	Bo Isaksson	2011
Kerstin Ölund	Irene Lundberg	2011
Revisorer:	Revisorer:	
Susan Lampe Norström	Susan Lampe Norström	2011
Revisorsuppleant:	Revisorsuppleant:	
Birgitta Täcktö	Birgitta Täcktö	2011
Valberedning:	Valberedning:	
Åke Löwegren, sammankallande	Åke Löwegren, sammankallande	2011
Magnus Lepik	Magnus Lepik	2011
Mattias Edberg	Mattias Edberg	2011

Medlemmar / hyresgäster och garage

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 43. Tre lägenheter har under året bytt ägare. Fem lägenheter kvarstår som hyresrätter varav en lägenhet har bytt hyresgäst och en hyresgäst har avlidit. Dessutom har föreningen tre lokaler som hyrs ut varav en lokal har ny lokalhyrare. 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 14 protokollförda sammanträden.

Möten

Styrelsen har under året anordnat ett informationsmöte för medlemmar i samband med föreningsstämman samt anordnat vårstädning av gården och en höststädning innefattande såväl städning av gården som fastigheten med efterföljande korvgrillning.

PC
LB
SD
UL

Brf Geten 30

Org.nr. 716460-1952

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 29 april 2010. 18 ombud och 1 fullmakt fastställdes. Totalt deltog 29 personer på föreningsstämman. Val av styrelse, revisorer och valberedning förrättades. tre motioner hade inkommit som behandlades på föreningsstämman.

Informationsbladet Geten-Nytt

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

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 avtal med

- I december 2009 sade Stockholms Utbildningsförvaltning upp kontraktet på Sweaskolans lokal i 33:an med verkan från 1 oktober 2010. Styrelsen har tecknat nytt 3 årigt lokalhyreskontrakt med Attendo Care fr.o.m. 12 oktober 2010.
- Ahlins Plåt AB angående förebyggande av snöras från tak och nedfallande istappar.
- Entrè & Reklammattan AB om tvätt av våra nyinköpta entrémattor var 4e vecka.
- Mickes Fönsterputs & Städ avseende veckostädning av trapphus och källare.
- Lundberg & Kock AB, Lokal- och fastighetskonsulter, avseende uthyrning av hyreslokal i 33:an.
- Swedbank Avtal/fullmakt Internetbank-företag.

Underhåll

Hela fastigheten har besiktigats och en ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av ett externt företag. Skick på t.ex. installationer, fasader, balkonger, tak, allmänna utrymmen och lägenheter/lokaler har bedömts. Besiktningssrapporten ligger till grund för underhållsplanen.

Planen antogs av styrelsen under hösten och spänner över de kommande 20 åren. Förutom planen så har vi även fått ett dataprogram som ger en översikt av underhållsbehov och att omprioritering lätt kan göras.

Utöver mindre reparationer och underhållsinsatser har följande gjorts under året:

- Ett nytt fläktsystem som betjänar Pysslingen AB har ersatt det gamla och installerats på taket.
- En hyreslägenhet och en hyreslokal har delvis renoverats.
- En saneringsfirma har gjort rent i bägge soprummen och sopkarusellerna.
- Återvinningsrummet har målats om och nya skyltar är uppsatta.
- Nya mattor till entréer och garage har köpts in
- En äldre tvättmaskin är utbytt mot en ny.

Större kostnader och risker under 2011

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. Vårt juridiska ombud samt teknisk konsult i detta ärende anser inte att vår fastighet är vållande. Vår jurist mottog i november ett utkast om stämmingsansökan från motpartens jurist vilket vi har bemött. Ärendet är i dagsläget inte reglerat och framtida åtgärder och kostnader för föreningen kan inte uteslutas.

Föreningen har en tvist med ett dödsbo avseende en hyreslägenhet. Ärendet handläggs nu mellan respektive juridiska ombud och kommer att avgöras i hyresnämnden.

MB
SD
H

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans och resultaträkning.

Vi har med Swedbank förhandlat fram en ränterabatt på 0.15 % som omsätts på alla lån successivt då de förlängs. Förhandlingar i januari 2011 ledde till fasta räntor under ett år framåt.

En höjning av månadshyran avseende garageplats för hyresgäster har skett.

Den positiva ränteutvecklingen som följde i spåren av finanskrisen hösten 2008 har fortsatt haft positiva effekter på föreningens ekonomi även detta år. Det har medfört att vi haft lägre ränteutgifter än budgeterat och därigenom kunnat amortera av 1 miljon kr på föreningens lån.

Andra väsentliga händelser under året

En kommitté har tillsatts för att med Pysslingen AB komma överens om uppdaterade ordningsregler, hyresavtal och planering av gården. Syftet är att uppnå största möjliga trivsel både för de boende och för Pysslingen.

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, samt definiera deras ekonomiska befogenheter och rutiner, med anledning av brister i löpande underhållsarbeten.

En hemsida för Brf Geten 30 har skapats. Där finns även en brevlåda för kommunikation med styrelsen. På hemsidan finns både aktuell information, blanketter och årsredovisning mm.

Tre styrelsemedlemmar har genomgått en styrelseutbildning för bostadsrättsföreningar anordnad av Swedbank.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-2 552 567
årets vinst	303 806
	<hr/>
	-2 248 761

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsätts	292 881
i ny räkning överföres	-2 541 642
	<hr/>
	-2 248 761

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 108 991	4 128 610
Övriga rörelseintäkter		8 033	5 530
		<u>4 117 024</u>	<u>4 134 140</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 156 288	-2 385 765
Fastighetsförsäkring		-55 890	-55 152
Fastighetsskatt		-157 566	-146 016
Fastighetsadministration	3	-381 877	-226 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 032	-401 701
		<u>-3 164 653</u>	<u>-3 215 206</u>
Rörelseresultat		952 371	918 934
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 128	6 478
Räntekostnader		-652 693	-784 798
		<u>-648 565</u>	<u>-778 320</u>
Resultat efter finansiella poster		303 806	140 614
Inkomstskatt		0	-1 696
Skattekostnad föreg år		0	-7 296
		<u>0</u>	<u>-7 296</u>
Årets resultat		303 806	131 622

DCG
MB
12

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	67 996 593	68 385 275
Inventarier, verktyg och installationer	5	328 843	353 193
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>337 266</u>	<u>0</u>
		68 662 702	68 738 468
Summa anläggningstillgångar		68 662 702	68 738 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	1 303	8 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>335 610</u>	<u>324 480</u>
		336 913	333 083
Kassa och bank		1 862 993	2 233 155
Summa omsättningstillgångar		2 199 906	2 566 238
SUMMA TILLGÅNGAR		70 862 608	71 304 706

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		47 995 706	47 995 706
Yttre fond		1 060 209	1 423 971
		<u>49 055 915</u>	<u>49 419 677</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 552 567	-3 047 951
Årets resultat		303 806	131 622
		<u>-2 248 761</u>	<u>-2 916 329</u>
Summa eget kapital		46 807 154	46 503 348
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		23 200 985	24 200 985
Summa långfristiga skulder		23 200 985	24 200 985
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		292 248	185 318
Aktuell skatteskuld		15 035	8 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	547 186	406 063
Summa kortfristiga skulder		854 469	600 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 862 608	71 304 706
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

DCI
MB
SD
G

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		952 371	918 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	413 032	401 701
Erhållen ränta mm		4 128	6 478
Erlagd ränta		-652 693	-784 798
Betald inkomstskatt		0	-8 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		716 838	533 323
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 830	-17 620
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		106 930	-31 529
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		147 166	-146 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten		967 104	337 594
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-590 250
Förvärv av pågående nyanläggningar		-337 266	350 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-337 266	-240 038
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	0
Förändring av likvida medel		-370 162	97 556
Likvida medel vid årets början		2 233 155	2 135 599
Likvida medel vid årets slut		1 862 993	2 233 155

DCI
13-TH
30

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. 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	2010	2009
	Årsavgifter	2 277 096	2 277 096
	Hyresintäkter, lägenheter	401 501	412 667
	Hyresintäkter, lokaler	1 071 048	1 075 353
	Garageintäkter	351 650	350 875
	Övriga intäkter	7 696	12 619
		<u>4 108 991</u>	<u>4 128 610</u>
Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	El	216 155	192 016
	Uppvärmning	451 984	394 422
	Vatten	71 787	71 292
	Sophantering	162 512	169 380
	Städ & entrémattor	56 500	55 500
	Kabel-TV	11 835	11 456
	Fastighetsförvaltning	102 380	66 566
	Tomträttsavgäld	608 866	526 950
	Underhåll & reparationer	365 661	797 312
	Övriga driftkostnader	108 608	100 871
		<u>2 156 288</u>	<u>2 385 765</u>

DC
S
MB
W 30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2010	2009
	Administrativ förvaltning	68 644	67 964
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	60 566	65 710
	Konsultarvode	181 019	22 732
	Övriga administrationskostnader	67 897	64 603
	Bankkostnader	3 751	5 563
		<u>381 877</u>	<u>226 572</u>
Not 4	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	71 805 456
	Inköp	0	590 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 395 706</u>	<u>72 395 706</u>
	Ingående avskrivningar	-4 010 431	-3 637 986
	Årets avskrivningar	<u>-388 682</u>	<u>-372 445</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 399 113</u>	<u>-4 010 431</u>
	Utgående redovisat värde	67 996 593	68 385 275
	Redovisat värde byggnader	67 437 327	67 796 036
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	0	6 363
	Redovisat värde hissmodernisering	<u>559 266</u>	<u>582 876</u>
		67 996 593	68 385 275
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	97 627 000 48 800 000	75 496 000 40 000 000
Not 5	Inventarier och installationer	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>530 502</u>	<u>530 502</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 502	530 502
	Ingående avskrivningar	-177 309	-148 053
	Årets avskrivningar	<u>-24 350</u>	<u>-29 256</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-201 659</u>	<u>-177 309</u>
	Utgående redovisat värde	328 843	353 193

DC
UK
MBP
BT

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Övriga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
	Skattekonto	1 303	8 603
		<u>1 303</u>	<u>8 603</u>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	63 225	55 890
	Förutbetald tomträttsavgäld	169 300	148 800
	Deloitte	70 016	68 644
	Övriga poster	33 069	51 146
		<u>335 610</u>	<u>324 480</u>

Not 8	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	47 994 198	1 508	1 423 971	-2 916 329
	Disposition ur yttre fond			-590 250	590 250
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Avsättn. till yttre fond			226 488	-226 488
	Årets vinst				303 806
	Belopp vid årets utgång	<u>47 994 198</u>	<u>1 508</u>	<u>1 060 209</u>	<u>-2 248 761</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering efter 5 år	23 200 985	24 200 985
		<u>23 200 985</u>	<u>24 200 985</u>

Swedbank Hypotek 265 377 210-9, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 2,017 % (rörlig)
Swedbank Hypotek 265 377 212-5, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 2,05 % (rörlig)
Swedbank Hypotek 265 377 211-7, 4.600.000 kr - ingen amortering, ränta 2,05 % (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 2,05 % (rörlig)

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntekostnader	102 805	99 268
	Förskottshyror	161 119	164 749
	Övriga poster	283 262	142 046
		<u>547 186</u>	<u>406 063</u>

DCF
MB
SD

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar	413 032	401 701
	<u>413 032</u>	<u>401 701</u>

Stockholm 2011-03-23


Britt Dahlgren


Ulla Lundström



Daniel Arehult


Kaj Björkman


Margareta Bäckskog


Fredrik Holmström

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2011.


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 100101-101231. 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 17 / 3 2011



Susan Lampe Norström

Av stämman utsedd lekmannarevisor