



ÅRSREDOVISNING 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

Organisationsnummer: 716460-1952

Styrelsen för Brf Geten 30 presenterar här föreningen och dess verksamhet och ger en rapport om vad som hänt under år 2012 med ekonomisk redovisning och en diskussion om framtida utmaningar.

ÅRSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2012

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 och den gröna kil som sträcker sig via Bellevue och Brunnsvikens omnejd med Hagaparken ända ut till Sigtuna.

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, bad och grönområden och samtidigt ett pulserande storstadsliv med ett rikt utbud av affärer, restauranger och kaféer.



ÅRET SOM GÅTT

- ✓ Värmeunder-
central installerad
- ✓ Amortering 700
tusen kronor
- ✓ Avrinningsbleck
på de översta
balkongerna mot
gården
- ✓ Förstärkt
skalskydd på
dörrar, garageport
och gallergrind
- ✓ Veckostädning
även av duschrum
och cykelrum i
källaren
- ✓ Nytt hyresavtal
med Pysslingen

VÅR FÖRENING

Bostadsrättsföreningen Geten 30 bildades år 2001. Efter flera års förberedande arbete kunde den dåvarande styrelsen inför julen 2000 informera de boende i huset om att köpekontraktet med AB Familjebostäder var påskrivet den 11 december och att tillträde skulle ske den 15 januari 2001 kl. 14.00. Året hade då präglats av ett intensivt arbete för att kunna genomföra ombildningen och i verksamhetsberättelsen för år 2000 ville styrelsen "framföra ett stort tack till medlemmarna för deras stöd och positiva uppmuntran". Vid föreningsstämman den 12 februari 2001 i Haga Tingshus konstituerades föreningen.

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.

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. Den är föremål för vår särskilda omsorg två gånger om året då vi har gemensam vårstädning och höststädning. På hemsidan Geten30.se finns bilder från våra städdagar.

Det finns också ett cykelställ för dem som föredrar att inte använda cykelrummet. På en del av gården finns en lekplats som används av en av våra lokalhyresgäster, förskolan Pysslingen. Givetvis är även våra egna barn välkomna att använda lekredskapen.







Våra balkonger

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

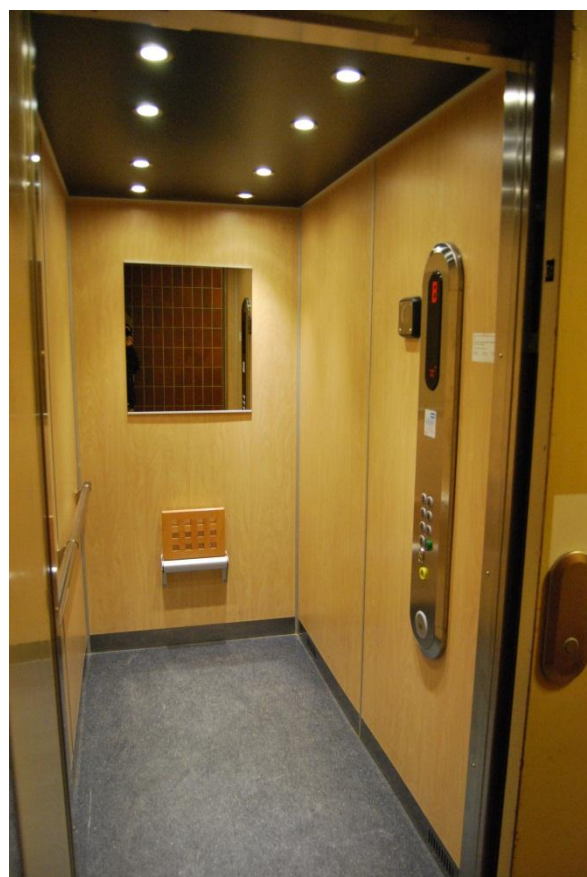
Våra hissar

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 sopnedkasten. 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 av 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. Styrelsen har nyligen installerat brandsläckare och brandfiltar i källare, garage och uppe vid vindsförråd.

Vår nya värmeundercentral

Efter ett års projektering installerades under 2012 en splitter ny värmeundercentral i källaren intill cykelrummet. Den gamla värmecentralen var uttjänt. Den nya värmecentralen förser värmeelementen i våra lägenheter med tillförlitlig och energisnål värme (fjärrvärme).



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 en pendeltågsstation. Det finns bussförbindelser på några minuters gångavstånd från Frejgatan, Sveavägen och Odengatan. Närmaste tunnelbana är Rådmansgatan nedgång Rehnsgatan-Sveavägen. Nästan lika nära ligger Odenplans tunnelbanestation.



Bild: Korsningen Odengatan–Sveavägen sedd från Stadsbiblioteket.

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 Baronen på Odengatan 40, nästan lika nära ligger ICA Nära på Sveavägen 118 och närmaste Coop finns i hörnet Roslagsgatan-Odengatan. En mycket uppskattad butik är nya och fräscha ICA Vanadis på Vanadislunden, vid slutet av Birger Jarlsgatan, hittar vi ICA Nära Roslagstull. Gott bröd och fantastiska bakverk finns t.ex. på Brot bageri och pâtisseries på Odengatan 43 eller Fabrique stenuksbageri på Odengatan 42.

Restauranger och kaféer

Här finns ett rikt utbud av fina restauranger och enklare kvarterskrogar. Vad sägs om de två nyligen Gulddrakenominerade Chez Betty på Roslagsgatan 43 och Bar Nombre på Odengatan 36 (båda i mellanklassen 2013)? Eller varför inte prova på sydspanska Andalusia i hörnet Surbrunnsgatan-Döbelnsgatan. Den som vill kan njuta en högklassig cappuccino på Non Solo Bar (Odengatan 34). Det finns hur mycket som helst i våra närmaste kvarter!

Grönområden och bad

Alldeles vid vårt hus slutar en av Stockholms "gröna lungor". Vanadislunden ligger intill oss som en sista anhalt av lummiga träd och böljande gräsytor innan innerstaden tar vid på allvar.

Stadens kilar är sammanhängande naturområden som når ända in i Stockholms centrala delar och bidrar till att göra Stockholm världskänt som en vacker miljonstad.

Vårt eget gröna kilstråk omsluter i vår omedelbara närhet Bellevue och Brunnsviken med Haga och Nationalstadsparken, sträcker sig sedan över Ulriksdals slott ut till Mälaren och Sigtuna. Det är sex mil natursköna gång- och cykelvägar och en stor del är naturreservat med höga natur- och kulturvärden. Tanken är att man lätt kan vandra eller cykla i området och upptäcka alla smultronställen längs vägen.



Bild: Vanadislunden med Stefanskyrkan sedd från vårt hus.

VANADISLUNDEN

Glöm inte bort vårt närmaste grönområde! Vanadislunden erbjuder utsikt över Stockholms takåsar och är full av olika gräsytor med trevliga buskage. Där kan var och en hitta sin favoritplats på sommaren och barnen har två lekplatser att välja på. Utomhusbadet i funkisstil väntar på en välkommen renovering som enligt beslut av våra kommunpolitiker kommer att påbörjas under 2013. Värda att upptäcka i Vanadislunden är Cedersdalsgatans hus från 1917 som med sin faluröda färg om sommaren ligger inbäddade i en grön fond av gräsmattor och träd i norra delen av parken och påminner om gamla tiders bruksmiljöer. I nordväst finns också vår närmaste malmgård, Cedersdals malmgård från början av 1700-talet.

BELLEVUE

Bara tvärsöver Cedersdalsgatan på andra sidan Vanadislunden finns Bellevue med Carl Eldhs ateljémuseum, byggt 1918 av Ragnar Östberg med utsikt över Brunnsviken. Här finns också Paschens malmgård från 1757. Hela Bellevue håller nu på att rustas upp för att bli mer tillgängligt för fritid och rekreation. Här ska det bli nya sittplatser och grilltor! En promenad runt Bellevueudden, belägen bara ca 1 km från vårt hus, ger en magnifik utblick över Brunnsvikens södra del med Stallmästargården, Hagaparken och två av sjöns båtklubbar.

HAGAPARKEN

Efter att vi utforskat Bellevue finns hela Hagaparken till vårt förfogande. En stärkande promenad i Hagaparken och Nationalstadsparken fram till Gustav III:s Haga slott och Koppartälten tar ca 30 min (3 km). Där väntar ett kafé inne i det största tältet för den som inte har sin termos med.



Bild: Brunnsviken, den mer lantliga östra sidan.

BRUNNSVIKEN OCH BAD

På andra sidan Brunnsviken (den östra sidan) finns en underbar strandpromenad förbi Kräftriket fram till Brunnsviksbadet och Bergianska trädgården. Promenadvägarna här är lite mer lantliga än i Hagaparken på andra sidan som har en mer tuktad karaktär (ett arv från Gustav III). Runt hela Brunnsviken finns en markerad "Hälsans stig" som är 12 km runtom.

Prova på Brunnsviksbadet en varm sommardag, eller varför inte ta ett skymningsdopp i det varma vattnet. Det är ett allmänt strandbad med utmärkt badvattenkvalitet (tre stjärnor), och bryggan är alldeles nybyggd (2012). Att gå dit tar ca 30 minuter (3 km), med cykel 10. Där finns en fin sandstrand och alldeles bredvid ett klippbad för den som inte vill ha sand mellan tårna. Det går också utmärkt att hyra en kajak i den närbelägna Brunnsvikens kanotklubb. Ett tips när vårsolen börjar locka till fönyade promenader: kanotklubbens grå plankväggar är ett av Stockholms förnämsta sollägen, skyddat från vinden och med dubbel värme från solens låga strålar när de förstärks av reflexerna i vattnet eller den ännu kvardröjande isen.

Gym

Det finns två 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 vårdcentral, Johannes Husläkarmottagning & Barnavårdcentral på Döbelnsgatan 56. Den har fått pris för sin höga vårdkvalitet och fina bemötande.



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 2011 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](http://www.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 länkar.

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.

KORTFAKTA OM VÅR FÖRENING

- Namn: Bostadsrättsföreningen Geten 30.
- Organisationsnummer: 716460-1952
- Fastighetsbeteckning: Stockholm Geten 30.
- Adress: Frejgatan 33-37, 113 49 Stockholm.
- Upplåtelseform: Tomträtt, upplåten 1978-10-18 t.o.m. 2038-11-01.
- Ändamål: Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.
- Hus: Flerbostadshus på undergrund av berg, byggt i vinkel med sju våningar och delvis inredd vind, hel källare och underbyggd gård. Husets grundmurar är av betong, bjälklaget av armerad betong och ytterväggarna av tegel.
- Huset uppfört år: 1980.
- Antal lägenheter: 48 st varav 43 bostadsrätter och 5 hyreslägenheter.
- Lokaler: 3 st.
- Arealer: tomtarea 1462 kvm, bostadsarea 4289 kvm, lokalarea 693 kvm.
- Uppvärmning: Vattenburen värme ansluten till fjärrvärme.
- Ventilation: Till- och frånluftsaggregat med värmeväxling på frånluften, s.k. TFX-system. Separata aggregat för bostäder och lokaler.
- Sopnedkast: Ja, i varje uppgång.

Gemensamma anordningar och utrymmen

- Undercentral för fjärrvärme, ny installation 2012.
- Elcentral.
- Soprum, 3 st, grovsoprum (ej byggavfall och vitvaror).
- Återvinningsrum.
- Källarförråd/vindsförråd.
- Tvättstugor, 2 st.
- Cykelrum.
- Barnvagnsrum.
- Duschrum med toalett i källaren.
- Fläkt- och hissmaskinrum.
- Kodlåsning och porttelefon.
- Hissar, 1 hiss i varje trapphus, renoverade 2009.
- Garage.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2012, BRF GETEN 30

Styrelsen

		Mandattid tom förenings- stämma
Till och med 2012-04-18	Från och med 2012-04-18	
Kaj Björkman, ordförande	Kaj Björkman, ordförande	2014
Åke Löwegren, vice ordförande	Åke Löwegren, vice ordförande	2013
Bo Isaksson, kassör	Bo Isaksson, kassör	2014
Britt Dahlgren, sekreterare	Britt Dahlgren, sekreterare	2014
Ingemar Alfrost	Ingemar Alfrost	2013
Suppleanter:	Suppleanter;	
Irene Lundberg	Irene Lundberg	2013
Magnus Lepik	Lars Ekdahl	2013
Jonas Sundberg		
Revisor:	Revisor:	
Susan Lampe Norström	Rolf Darner	2013
Revisorsuppleant:	Revisorsuppleant:	
Lars Ekdahl	Susan Lampe Norström	2013
Valberedning:		
Mattias Edberg, sammankallande	Mattias Edberg, sammankallande	2013
Fredrik Holmström	Fredrik Holmström	2013
Daniel Arehult	Daniel Arehult	2013

Medlemmar / hyresgäster och garage

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 43. 4 lägenheter har under året bytt ägare. Fem lägenheter kvarstår som hyresrätter. Dessutom har föreningen tre lokaler som alla är uthyrda. I fastigheten finns ett garage med 27 platser för bilar och 1 plats för motorcykel. Alla platser för bil är uthyrda.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden.

Möten

Styrelsen har under året anordnat ett informationsmöte för medlemmar i samband med föreningsstämman. Vidare har en vår- och en höststädning av gården anordnats med avslutande korvgrillning.

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 18 april 2012. 22 ombud och 6 fullmakter fastställdes. Totalt deltog 32 personer på föreningsstämman. Val av styrelse, revisor och valberedning förrättades. 2 motioner hade inkommit till föreningsstämman.

Information på föreningen hemsida

Information 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 årsredovisningen mm.

Kontrakt / Avtal

Styrelsen har tecknat kontrakt/avtal med:

- Mickes Fönsterputs & Städ, veckostädning av trapphus och källare som utökats med städning av duschrum i källaren och gång i cykelrummet.
- City Rör AB för installation av ny värmeundercentral.
- Järnets smide om förstärkning av fastighetens skalskydd och utbyte av demolerade låsöglor i vinds/källarförråd
- Koncept Måleri AB för målningsarbete på de skalskyddsförstärkta dörrarna samt garageport och gallergrind.
- Pysslingen Förskolor och Skolor AB om ett nytt hyreskontrakt.

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 2012. Underhållsplanen spänner över de kommande 18 åren, där underhållet har planerats utifrån fastighetens behov och föreningens ekonomi.

Utöver mindre reparationer och underhållsinsatser har följande gjorts under året:

- En ny värmeundercentral har installerats och ersatt den 30 år gamla, vilket innebär större energieffektivitet och mindre risk för driftstopp.
- Avrinningsbleck på de 5 översta balkongerna mot gården har monterats.
- Förstärkningen av skalskyddet för fastigheten har avslutats.
- Ett provhål i musikstudions golv har sattes igen.
- Takluckan i fläktrummet plan 7 har modifierats ur arbetsskydds synpunkt.

Större kostnader och risker under 2013

Styrelsen har låtit firmen CondoConsult göra en utredning beträffande hela taket vilket föranledde styrelsen att prioritera underhåll av taket, takkupor samt byte av de ursprungliga takfönstren. En projektledare kommer att anlitas med inriktning att takarbetet skall åtgärdas under första halvåret 2013. Taket som är över 30 år, kommer med förebyggande underhåll hålla i många år till, och minska risken för stora oförutsedda kostnader för föreningen.

En lägenhet, plan 6 har haft vattenläckage från yttertaket takfönster varvid en provisorisk tätning utförts. Föreningen hade ett liknande takläckage 2011 från en av takkuporna.

Föreningen har tecknat ett nytt hyresavtal med Pysslingen Förskolor. Avtalet ersätter det ursprungliga från år 2000, samt löper på 3 år. Avtalet är mer detaljerat och har en mer marknadsanpassad hyresnivå. Avtalet innebär även att föreningen har rätt att ta upp en ny entrédörr till Pysslingen vid sidan om 37:ans port så att Pysslingen inte längre ska använda 37:ans entré för hämtning och lämning av barn. Vidare skall Pysslingen och föreningen under 2013 komma överens om, och dela kostnaden för att göra om lekplatsen och minska sandlådorna. Entrén till 37:an och gångvägen kan då bättre än i dag hållas ren och fri från sand och det blir mindre spring i trapphuset.

Planer finns att även göra om resten av gården, inklusive avrinning av vatten från gångar, där nu regnvatten samlas i stora pölar.

Föreningen använder Fastighetsägarna i Stockholm AB som juridiskt ombud.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans och resultaträkning.

Ränteutvecklingen som följde i spåren efter finanskrisen har fortsatt haft positiv effekt på föreningens ekonomi även detta år. Styrelsen bedömde i slutet på året att det nu var fördelaktigt att binda föreningens lån på 2 och 3 år, då ränteläget var mycket fördelaktigt och att föreningen i och med detta även skulle få god kontroll på en av våra största utgiftsposter. Föreningen har lagt om 2 lån som gick ut i höstas, med fast ränta i 2 år. Ytterligare ett lån som gick ut i januari lades om till fast ränta i 3 år. Föreningens ekonomi har varit fortsatt god varför vi även för tredje året i rad har kunnat amortera av på föreningens lån. Detta år med 700 000 kr.

Bytet av värmeundercentralen har under 2012 uppgått till 350.000 kronor, vilket har finansierats med föreningens tillgängliga medel. Styrelsen har i balans- och resultaträkningen föreslagit att utgiften tas som en kostnad i resultaträkningen och att den disponeras som ett uttag ur Yttre fonden.

Föreningen använder Deloitte för ekonomisk redovisning, lägenhetsregister och löpande ekonomi.

Resultatdisposition

Förslag till beslut om resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserad förlust	-2 489 189
Årets resultat	<u>178 776</u>
	-2 310 413

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes	450 000
i anspråktagande av yttre fond	-350 000
i ny räkning överförs	<u>-2 410 413</u>
	-2 310 413

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 302 107	4 218 271
Övriga rörelseintäkter		7 620	5 398
		<u>4 309 727</u>	<u>4 223 669</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 585 140	-2 428 992
Fastighetsförsäkring		-41 146	-63 225
Fastighetsskatt		-161 790	-158 766
Fastighetsadministration	3	-270 247	-367 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 598	-406 668
		<u>-3 462 921</u>	<u>-3 425 543</u>
Rörelseresultat		846 806	798 126
Resultat från finansiella poster			
Ränkteintäkter		13 962	15 114
Räntekostnader		-681 992	-709 006
		<u>-668 030</u>	<u>-693 892</u>
Årets resultat		178 776	104 234

BALANSRÄKNING

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	67 231 955	67 614 274
Inventarier, verktyg och installationer	5	282 214	304 493
		67 514 169	67 918 767

Summa anläggningstillgångar		67 514 169	67 918 767
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		687	909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	266 288	340 251
		266 975	342 850

Kassa och bank		1 372 339	1 658 234
-----------------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 639 314	2 001 084
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		69 153 483	69 919 851
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

47 995 706

47 995 706

Yttre fond

1 404 870

1 353 090

49 400 576

49 348 796

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 489 189

-2 541 642

Årets resultat

178 776

104 234

-2 310 413

-2 437 408

Summa eget kapital

47 090 163

46 911 388

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

21 500 000

22 200 000

Summa långfristiga skulder

21 500 000

22 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

105 901

338 473

Aktuell skatteskuld

4 339

14 756

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

453 080

455 234

Summa kortfristiga skulder

563 320

808 463

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 153 483

69 919 851

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar

28 000 000

28 000 000

28 000 000

28 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Not

**2012-01-01
2012-12-31****2011-01-01
2011-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	846 806	798 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	404 598	406 668
Erhållen ränta mm	13 962	15 114
Erlagd ränta	<u>-681 992</u>	<u>-709 006</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital	583 374	510 902
--	---------	---------

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 690	-1 690
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	74 185	-4 247
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-232 573	46 225
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-12 571</u>	<u>-92 230</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 105	458 960
---	---------	---------

Investeringsverksamheten

Förändring av pågående arbeten	<u>0</u>	<u>337 266</u>
--------------------------------	----------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	337 266
---	---	---------

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån	<u>-700 000</u>	<u>-1 000 985</u>
-----------------------------	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-1 000 985
--	----------	------------

Förändring av likvida medel	-285 895	-204 759
------------------------------------	----------	----------

Likvida medel vid årets början	<u>1 658 234</u>	<u>1 862 993</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 372 339	1 658 234
-------------------------------------	------------------	------------------

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år
Hissmodernisering	25 år
Maskiner och inventarier	5 - 20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Under året har styrelsearvoden utbetalts med 50 000 kr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
Årsavgifter	2 281 854	2 277 096
Hyresintäkter, lägenheter	433 592	425 754
Hyresintäkter, lokaler	1 161 993	1 121 366
Garageintäkter	381 600	375 166
Övriga intäkter	<u>43 068</u>	<u>18 889</u>
	4 302 107	4 218 271
 Not 2 Driftkostnader	 2012	 2011
Fastighetsel	168 373	192 693
Uppvärmning	422 417	371 092
Vatten/avlopp	84 580	81 466
Sophämtning	185 728	192 938
Städ & entremattor	74 711	93 729
Kabel-TV	12 404	12 110
Fastighetsförvaltning	57 013	70 742
Tomträttsavgäld	677 200	677 200
Underhåll & reparationer	777 920	593 170
Snöröjning/sandning	47 210	72 621
Övriga driftskostnader	<u>77 584</u>	<u>71 231</u>
	2 585 140	2 428 992
 Not 3 Fastighetsadministration	 2012	 2011
Administrativ förvaltning	75 450	73 516
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	63 918	62 755
Konsultarvode	18 769	48 188
Advokatkostnader	79 813	151 727
Bankkostnader	3 118	3 723
Övriga administrationskostnader	<u>29 179</u>	<u>27 983</u>
	270 247	367 892

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	72 395 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 395 706	72 395 706
Ingående avskrivningar	-4 781 432	-4 399 113
Årets avskrivningar	-382 319	-382 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 163 751	-4 781 432
Utgående redovisat värde	67 231 955	67 614 274
Redovisat värde byggnader	66 719 909	67 078 618
Redovisat värde hissmodernisering	512 046	535 656
	67 231 955	67 614 274
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	97 627 000	97 627 000
varav byggnader:	48 800 000	48 800 000
Not 5 Inventarier och installationer	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	452 726	452 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 726	452 726
Ingående avskrivningar	-148 233	-123 883
Årets avskrivningar	-22 279	-24 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 512	-148 233
Utgående redovisat värde	282 214	304 493
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 203	41 146
Deloitte	0	72 116
Förutbetald tomträttsavgäld	169 300	169 300
Övriga poster	53 785	57 689
	266 288	340 251

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 994 198	1 508	1 353 090	-2 541 642	104 234
Resultatdisp. enl. beslut av årets reningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			292 881		-104 234
Disposition ur yttre fond			-241 101		
Årets vinst					178 776
Belopp vid årets utgång	47 994 198	1 508	1 404 870	-2 489 188	178 776

Not 8 Långfristiga skulder

2012-12-31

2011-12-31

Amortering efter 5 år	<u>21 500 000</u>	<u>22 200 000</u>
	21 500 000	22 200 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	A mortering 2012	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2014-09-25	2,57%		4 600 000
Swedbank Hypotek	2013-10-25	2,97%		4 600 000
Swedbank Hypotek	2013-10-25	2,97%		4 600 000
Swedbank Hypotek	2013-02-03	2,68%		5 700 000
Swedbank Hypotek	2014-09-25	2,57%	700 000	2 000 000
			<u>700 000</u>	<u>21 500 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

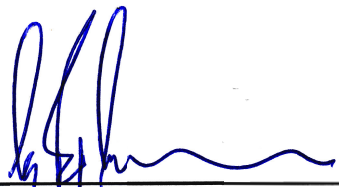
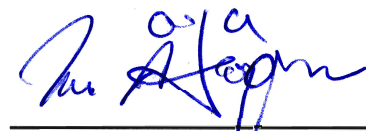
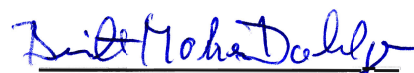
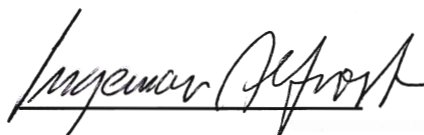
2012-12-31

2011-12-31

Upplupna räntekostnader	140 624	155 781
Förskottshyror	139 705	196 524
Övriga poster	<u>172 751</u>	<u>102 929</u>
	453 080	455 234

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Stockholm 2013-03-06


Kaj Björkman, ordförande
Åke Löwegren, vice ordförande
Britt Mohr Dahlgren
Bo Isaksson
Ingemar Alfrost

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2013.


Rolf Darner
Förtroendevald revisor

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 2012-01-01 – 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningsslagen 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 20 mars 2013



Rolf Darner
Förtroendevald revisor