

Årsredovisning för

# **Brf Geten 31**

769615-3290

Räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geten 31 (769615-3290) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Carl Bodin	Ordförande
Håkan Lundström	Vice Ordförande
Erik Friman	Sekreterare
Stefan Norlund	kassör
Andreas Jansson	Ledamot
Katarina Markiewicz	Ledamot
Aleksandra Antonov	Ledamot
David Flam	Suppleant
Natalia Galatsky	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Lundström och Aleksandra Antonov.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft <sup>sex</sup> fyra protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Erik Davidsson med Leif Andersson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anders Henningsson sammankallande, Katarina Elam och Eva Bliderus

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 19 maj 2010. På stämman deltog 42 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum den 25 november 2010. 32 st medlemmar deltog. På stämman behandlades dels frågan om föreningen ska verka för att bli en "äkta förening" (privatbostadsföretag) och dels om föreningen ska undersöka förutsättningarna att bygga balkonger i samband med den förestående fasadrenoveringen. Stämman röstade enhälligt ja på båda frågorna.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Geten 31 i Stockholms kommun omfattande adresserna Döbelnsgatan 58-60 samt Tulegatan 49. Byggnaden uppfördes år 1962. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

En övergripande och extern teknisk besiktning av byggnaden utfördes den 26 november 2006, i samband med föreningens förvärv av fastigheten. Under året har löpande besiktningar genomförts av fastighetsskötare samt vid besiktning av entreprenaderna.

## Lägenheter och lokaler

11 lägenheter har bytt ägare under året. Föreningen har dessutom upplåtit fem tidigare hyresrätter med bostadsrätt. Försäljningen inbringade 13,2 Mkr till föreningen.

Vid årsskiftet hade föreningen 87 medlemslägenheter och upplåter fem bostäder och fyra lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
87	lägenheter, bostadsrätt	5 952
5	lägenheter, hyresrätt	257
3	lokaler, bostadsrätt	1 929
4	lokaler, hyresrätt	1 076

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 13 379 kvm, varav 5 516 utgör lägenhetsyta och 7 863 kvm utgör lokalyta. Nytt taxeringsvärde erhöles under året och uppgår till 161 400 tkr varav byggnadsvärdet är 80 000 tkr.

I föreningens byggnad finns cirka 161 parkeringsplatser. Garaget hyrs ut till Stockholm Parkering som i sin tur förmedlar samtliga platser.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Från och med den 1 januari 2011 sköter Deloitte den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen har hanterats av Vanadis VVS Bygg och Teknik AB.

## Ekonomi

### Lån

Föreningen gjorde tre extra amorteringar om fem, fyra respektive åtta miljoner under året.

Vid årsskiftet och efter amortering har föreningen totalt 65 453 020 kronor i lån, alla ligger i Swedbank och till följande villkor:

- 27 mkr bundet till 2013-06-25 till 4,92 %
- 23,453 mkr bundet till 2012-03-26 till 2,16 %
- 15 mkr rörligt till cirka 2,73 %

### Avgifter och hyror

Kontorsyta konverterades under året till bostäder vilket minskade lokalhyresintäkterna. Till följd av det höjdes avgifterna från och med 2010-09-01 med fem procent. Efter höjning uppgick den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 445 kr per kvm. Styrelsen har beslutat om ytterligare en avgiftshöjning om fem procent från och med den 1 mars 2011.

### Budget för år 2011

Resultatet för år 2011 väntas förbättras, främst med anledning av de ökade årsavgifterna.

Resultat och ställning (tkr)	2010	2009	2008
Nettoomsättning	6 607	7 173	8 416
Rörelseresultat	662	-3 609	1 432
Resultat efter finansiella poster	-1 927	-6 474	-1 551
Balansomslutning	223 824	219 296	224 798

### Väsentliga händelser under året

#### Ombyggnad och underhåll

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Utbyte av installationer och renovering av 86 stycken våtrum samt 14 WC.
2009	Utbyte av vatten och avloppsstammar
2009	Utbyte av samtliga vattenklosetter, tvättställ och blandare i lägenheter.
2009	Dåliga ventiler i värmestamledningar har bytts ut
2009/-10	Dåliga ventiler har bytts på kallvatten, varmvatten och varmvattencirkulationsstammar
2009/-10	Termostater och till- och frånventiler har bytts på radiatorer i lägenheter, lokaler och fastighetsutrymmen.
2010	Konvertering av kontorslokal (plan 1, Döbelngatan) till åtta nya bostäder.
2010	Tätning av gårdsbjälklag ovan World Class
2010/-11	Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen samt installation av närvarostyrd belysning (entreprenad avslutas i mars 2011)

#### Aktiviteter

Under våren 2010 konverterades en kontorslokal till åtta nya bostadslägenheter. Lägenheterna slutbesiktigades den 10 augusti 2010.

