



BRF GETEN 30

Org.nr 716460-1952



ÅRSREDOVISNING 2015

1 jan 2015 – 31 dec 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13
Bilaga: Årsberättelse 2015	14

Kontaktinformation

Frejgatan 33-37, 113 49 Stockholm

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Geten 30 i Stockholms kommun förvärvades 2001-01-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Frejgatan 33-37. Fastigheten byggdes 1980 och har värdeår 1980.

Lägenheter och lokalers totala byggnadsyta uppgår till 4 980 kvm, varav 4 287 kvm utgör lägenhetsyta och 693 kvm lokalyta. I föreningen finns varmgarage med 27 platser varav två i låsta burar. Föreningen hyr endast ut till de boende.

Lägenhetsfördelning
22 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa 48 lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Föreningen har tre uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Pysslingen, avtal till 2018-09-30
Attendo, avtal till 2016-10-31
Musikstudio, avtal till 2016-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan

Föreningen har under året uppdaterat och tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig tio år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Hissar	2009
Indragen fibernätkopplingspunkt	2011
Balkonger övre, droppskydd	2012
Målning entréer & hissdörrar	2013
Värmeundercentral byte	2012
Ny entré förskolan	2013
Taket – målning, ny plåt, taksäkerhet	2013
Ny källarbelysning	2014
Gårdsrenovering	2014
Entrésystem	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-29. Föreningens stadgar antogs första gången 2001-02-12. Under 2015 antogs och registrerades nya stadgar för föreningen.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 77 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är två. Antalet medlemmar som avgått under året är fyra. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 75. Under året har två överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut två bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr. Vid andrahandsuthyrning debiteras en administrativ avgift på 4 000 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-04-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kaj Björkman	ordförande
Andreas Westin	ledamot
Britt Mohr Dahlgren	ledamot
Åke Löwegren	ledamot
Lars Ekdahl	ledamot
Lise Langseth	ledamot
Ingemar Alfrost	suppleant

Till **revisor** har Rolf Darner valts, till revisorssuppleant valdes Susan Lampe Norström

Valberedningen består av Mathias Edberg och Anders Blomqvist, varav den förstrnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till tolv. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt belysningen i garaget till en mer energibesparande LED-belysning. Ett nytt ventilationssystem har under hösten installerats och efterjusteringar pågår. Komplettering av växter i våra blomlådor har gjorts. Ett nytt och utökat fastighetsavtal har tecknats med Fastighetsägarna i Stockholm till tio procent lägre kostnad. En administrativ avgift på 4 000 kr tas ut för de lägenheter som hyrs ut i andra hand fr.o.m. 2015. En ny underhållsplan har tagits fram. Föreningen har vid årsslutet bytt från Swedbank till Handelsbanken. Systemet för tvättstugebokningen har bytts ut.

Ekonomisk förvaltning säkras genom föreningens avtal med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är -558 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -1 112 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på mindre underhåll i år jämfört med året innan. I resultatet ingår avskrivningar med 401 Kkr och tar man bort dessa blir resultatet -157 Kkr. Avskrivningen är en bokföringsmässig värdeminskning som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens löpande verksamhet har ett likviditetsmässigt underskott på -157 Kkr.

De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningens enskilt största kostnadspost är underhåll och avgiften för tomträttsavgälder till Stockholms kommun för upplåtelse av marken. Föreningen har då

ekonomin varit god, kunnat genomföra flera stora planerade underhållsåtgärder.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Nytt ventilationssystem installerat	2015
Ny garagebelysning	2015

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 600 Kkr/årigen för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Ytskiktsrenovering av entréer, våningsplan, källare	2016	1 500
Renovering av motionsrum, dusch, toa	2016	200

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning, Kkr	4 109	4 218	4 302	4 345	4 329	4289
Resultat efter finansiella poster, Kkr	304	104	179	-408	-1 112	-558
Soliditet, %	81,8	70,5	68,1	67,1	66,1	81,43
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	587	588	584	581	588
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	23 131	22 951	5 543	5 196	2 988	2 988
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 373	12 373	12 373	12 374	12 375	12 375
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,8	3,2	3,1	2,8	2,2	1,43
Fastighetens belåningsgrad, % *	34,1	33,0	32,0	30,7	18,5	18,61

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 681 616
Årets resultat	-557 593
	-2 239 309
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	450 000
I ny räkning överföres	-2 689 309
	-2 239 309

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 277 322	4 329 396
Övriga rörelseintäkter		11 430	8 319
		<u>4 288 752</u>	<u>4 337 715</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 976 650	-4 441 779
Övriga externa kostnader	3	-223 346	-215 637
Personalkostnader	4	-87 096	-87 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-401 419</u>	<u>-401 419</u>
		-4 688 511	-5 145 879
Rörelseresultat		-399 759	-808 164
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 766	54 920
Räntekostnader		<u>-176 700</u>	<u>-359 189</u>
		-157 934	-304 269
Resultat efter finansiella poster		-557 693	-1 112 433
Årets resultat		-557 693	-1 112 433

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	66 084 998	66 467 317
Inventarier, verktyg och installationer	6	224 914	244 014
		66 309 912	66 711 331

Summa anläggningstillgångar

66 309 912 66 711 331

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 660	0
Övriga fordringar		533	33 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	208 714	267 153
		214 907	301 016

Kassa och bank

3 510 737 3 347 332

Summa omsättningstillgångar

3 725 644 3 648 348

SUMMA TILLGÅNGAR

70 035 556 70 359 679

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

60 010 706

60 010 706

Uppskrivningsfond

-743 981

785 870

59 266 725

60 796 576

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 681 616

-2 099 034

Årets resultat

-557 693

-1 112 433

-2 239 309

-3 211 467

Summa eget kapital

57 027 416

57 585 109

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

12 300 000

12 300 000

Summa långfristiga skulder

12 300 000

12 300 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

63 625

75 101

Aktuell skatteskuld

42

47 676

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

644 473

351 793

Summa kortfristiga skulder

708 140

474 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 035 556

70 359 679

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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.

Finansiella instrument

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

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

Tjänsteuppdrag

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % 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.

Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	2 421 000	2 390 152
	Hyresintäkter, lägenheter	195 013	235 661
	Hyresintäkter, lokaler	1 168 931	1 170 346
	Garageintäkter	360 825	376 875
	Övriga intäkter	131 556	156 362
		4 277 325	4 329 396
Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsel	128 658	165 463
	Fjärrvärme	397 054	406 087
	Vatten/avlopp	85 730	88 217
	Sophämtning	190 759	181 585
	Snöröjning/sandning	33 938	14 360
	Städ/entremattor	81 903	79 493
	Kabel-TV	12 440	9 339
	Fastighetsförvaltning	82 088	65 660
	Tomträttsavgäld	677 200	677 200
	Reparationer	363 932	457 355
	Försäkringspremier	47 631	45 363
	Fastighetsskatt/avgift	187 914	186 666
	Underhåll	1 598 118	1 979 851
	Övriga driftskostnader	89 285	85 140
		3 976 650	4 441 779
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Konsultarvode	92 501	21 440
	Kostnader för årsstämma	21 233	14 012
	Bankkostnader	3 398	3 672
	Ekonomisk förvaltning	78 344	76 512
	Försäljningskostnader	0	55 400
	Konstaterad kundförlust	0	6 165
	Övriga administrativa kostnader	27 870	38 436
		223 346	215 637
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	5 000	4 000
	Styrelsearvode	65 000	65 000
	Sociala avgifter	17 096	18 044
		87 096	87 044

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 270 282	72 293 892
	Försäljningar/utrangeringar	-23 610	-23 610
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 246 672	72 270 282
	Ingående avskrivningar	-5 802 965	-5 444 256
	Försäljningar/utrangeringar	23 610	23 610
	Årets avskrivningar	-382 319	-382 319
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 161 674	-5 802 965
	Utgående redovisat värde	66 084 998	66 467 317
	Redovisat värde byggnader	66 084 998	66 467 317
		66 084 998	66 467 317

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	105 825 000	105 825 000
varav byggnader:	50 000 000	50 000 000

Not 6	Inventarier och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	452 726	452 726
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 726	452 726
	Ingående avskrivningar	-208 712	-189 612
	Försäljningar/utrangeringar	-19 100	-19 100
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 812	-208 712
	Utgående redovisat värde	224 914	244 014

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

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	36 303	47 631
	Förutbetald tomträttsavgäld	169 300	169 300
	Övriga poster	3 111	50 222
		208 714	267 153

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 949 006	9 061 700	785 870	-2 099 034	-1 112 433
Fg års res enligt stämman			-1 529 851	417 418	1 112 433
Årets förlust					-557 693
Belopp vid årets utgång	50 949 006	9 061 700	-743 981	-1 681 616	-557 693

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	12 300 000	12 300 000
		12 300 000	12 300 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2016-12-28	0,47		12 300 000
			0	12 300 000

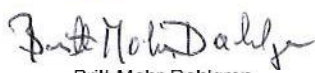
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna räntekostnader	321	24 818
	Förutbetalda avgifter/hyror	314 730	129 613
	Övriga poster	307 422	197 362
	Upplupna sociala avgifter	22 000	0
		644 473	351 793

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-04-04


Kaj Björkman


Åke Löwegren


Britt Mohr Dahlgren


Andreas Westin Aspegren


Lars Ekdahl


Lise Langseth

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2016.


Rolf Darner
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Geten 30, organisationsnummer 716460-1952.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Geten 30 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. 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 föreningens 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 4 april 2016



Rolf Darner
Förtroendevald revisor

BILAGA: ÅRSBERÄTTELSE 2015



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

Organisationsnummer: 716460-1952

Styrelsen för Brf Geten 30 ger här en introduktion till föreningen och dess närmiljö.

ÅRSBERÄTTELSE

ANNO 2015

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. Ett enda kvarter kunde vid förra sekelskiftet rymma flera tusen trångbodda hyresgäster och deras inneboende. I vårt kvarter var det bara kyrkans hus på Frejgatan 31 som motstod tidens tand och blev kvar bland allt nytt.

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 obygd, 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, båtliv och grönområden och samtidigt ett pulserande storstadsliv med ett rikt utbud av affärer, restauranger och kaféer. Här finns ett stort serviceutbud och shoppingmöjligheter nästan direkt utanför dörren. Det finns också förskolor, grundskolor och flera gymnasier.

Kommunikationerna är förstklassiga, tre tunnelbanestationer, många innerstadsbussar och en blivande pendeltågsstation vid Odenplan.



ÅRET SOM GÅTT

- ✓ Nytt ventilations-system installerat som ersätter det tidigare 35-åriga systemet
- ✓ Ny garage-belysning med energisnåla LED-lampor
- ✓ Föreningens lån lades om för att nyttja de låga räntenivåerna
- ✓ Ny underhållsplan utvecklad för att hantera kommande investeringsbehov i fastigheten

VÅR FÖRENING

Bostadsrättsföreningen Geten 30 förvärvade huset 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 under vårkanten. Mellan stämmorna leds föreningen av en styrelse som väljs av föreningsstämman.

Gården

Kvarterets innergård är en av Stockholms största. Den utformades som en helhet och liknar med sina varierade former och skiftande färgsättning i växtval och placering av träd och buskar en japansk trädgård. Här finns en hästskoformad berså och två små broar som går över "vattendrag", och en antydning till terrasser. På försommaren när träden blommar är färgskalan mörkt rosa och grön, för att senare få många vita nyanser bland det gröna.

Under 2014 genomförde föreningen en omfattande renovering av vår egen gård vilken bland annat inkluderade ny ytbeläggning, ny pergola med nya möbler och grillområde, belysning och fräscha rabatter, samt en boulebana. Från att ha varit en förbisedd biyta förvandlades vår gård till en uppskattad och livlig plats för sena grillsommarekvällar, mingelområde för gästerna innan middag hemma i lägenheten och fokuserade boulebataljer.

Gården 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 tidigare 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 lekplatsen.





Den färdigrenoverade gården med bland annat ny belysning, boulebana, pergola och växthus.



Detaljstudie i förgrunden av den färdiga gården i vinterskrud. I bilden skimtar både boulebana och grill – båda flitigt använda under snöfria månader.

Våra balkonger

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

Vårt garage

Garaget är ett varmgarage med 27 platser varav två i låsta burar. Garageporten öppnas trådlöst inifrån bilen. En "saftblandare" varnar fotgängare när vi kör in eller ut ur garaget.

Cykelrummet

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

Barnvagnsrummen

Rum för barnvagnar finns på gårdsplanet i 33:an och 37:an.

Våra hissar

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

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.

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 inte 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.

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".*



TV och Internet

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

Säkerhet

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vårt skalskydd. Under 2014 investerade föreningen i ett nytt modernt entrésystem baserat på RFID-brickor helt utan portkod – all in- och utpassage vid entréer och källare kan nu bara ske med personliga brickor. Gäster kan släppas in genom porttelefon som kan kopplas till valfri fast eller mobil telefon. Styrelsen har också låtit installera brandsläckare och brandfiltar i källare, garage och uppe vid vindsförråd.

Taket

Under 2013 målades hela taket i samband med att delar av taket plåtades, dessutom byttes gamla takfönster ut och snörasskydd installerades.

Vår nya värmeundercentral

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



Föreningen har gjort investeringar för att förbättra infrastrukturen och höja energieffektiviteten med ny värmecentral (t.v.) och nytt ventilationssystem (t.h.).

Vårt nya ventilationssystem

Under år 2015 installerades ett helt nytt ventilationssystem både i fastigheten och i föreningens garage. Det tidigare systemet från byggnadens färdigställande år 1980 fungerade väl, men var inte tillräckligt energieffektivt. Det nya systemet är bättre anpassat efter lägenheters och kringytors luftbehov, samt så säkerställer en värmeväxlare att den varma "frånluftens" energi återanvänds genom att först värma upp "tilluften" innan det ventileras ut. Det nya systemet är därmed billigare och miljövänligare i drift.

VÅR DEL AV STADEN

Vasastan är ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden. I hjärtat av stadsdelen ligger Odenplan som just nu håller på att omvandlas till en piazza med Gustaf Vasa kyrka i bakgrunden. Samtidigt blir det en knutpunkt för pendeltåg och en utvidgad tunnelbana till nya Hagastaden. Dominerande gator i Vasastan är Sveavägen, Odengatan, Karlbergsvägen och S:t Eriksgatan.



Vanadislundens vattenreservoar anno 2016, samt hundra år tidigare i ett foto från 1916 taget från dåtidens lite modestare Vanadisvägen.

Vi har tre tunnelbanestationer att välja på och snart även en pendeltågsstation vid Odenplan. 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 och Tekniska högskolan (nedgång Odengatan 2).

Stadsbiblioteket

Mitt i vår levande och pulserande stadsmiljö finns det en sevärdhet som lockar turister och arkitekturintresserade från hela världen, Gunnar Asplunds Stockholms stadsbibliotek (byggt 1928). För besökaren är det ett lysande exempel på svensk tjugotalsklassicism och "Swedish grace", för oss är det vårt närmaste folkbibliotek, bara fem minuters promenad från vårt eget hus. Gå in och ta stentrappan upp i rotundan och upplev stämningen med alla böcker i rader längs väggarna under den välvda kupolen! Vill du ha än mer kvalificerad biblioteksservice finns Kungliga Biblioteket på cirka en kvarts promenads avstånd i Humlegården.

Restauranger och kaféer

Här finns ett rikt utbud av fina restauranger och enklare kvarterskrogar. Vad sägs om gulddrakenominerade *Bar Nombre* på Odengatan 36 (Mellanklass 2013)? Annars finns en enkel men utsökt fransk kvartersbistro med lägre prisbild är *Café Facile* på Luntmakargatan 99. Den som istället har en fablaise för det italienska köket kan bege sig till *Buco Nero* (Roslagsgatan 4), medan hamburgerfantasten söker tröst på *Prime Burger* (Birger Jarlsgatan 101) eller *Gnarly Burger* (Roslagsgatan 20). En högvärdig dubbel espresso efter maten intas med fördel på på *Non Solo Bar* (Odengatan 34).



Stadsbiblioteket, i stolt profil ovan, är närmaste vattenhål för kunskapstörstiga.

Livsmedelsaffärer

I de närmaste kvarteren finns både ICA och Coop. Allra närmast är *ICA Baron* på Odengatan 40, nästan lika nära ligger *ICA Nära* på Sveavägen 118 och närmaste *Coop* finns i hörnet Roslagsgatan-Odengatan. En uppskattad butik är *ICA Vanadis* på Vanadislundsvägen 12B, och *Hemköp* har öppnat en fin butik på Birger Jarlsgatan 59. Gott bröd och fantastiska bakverk finns t.ex. på *Brot bageri och pâtisseries* på Odengatan 43 eller *Fabrique stenugnsbageri* på Odengatan 42.

Grönområden och bad

Alldeles vid vårt hus börjar en av Stockholms "gröna lungor". Vanadislunden ligger intill oss som en första anhalt av lummiga träd och böljande gräsytor på väg ut i ett strövområde som aldrig tar slut. För alla barnfamiljer är den snart färdigrenoverade barnlekplatsen vid Sveavägen ett efterlängtat tillskott till barnvagnspromenaderna. Alla ytor är upprustade, ett stort antal gungor finns monterade och sandlådan är större än någonsin. För den som hellre leker själv finns ett nyuppsatt utegym alldeles i anslutning till lekparken, vilket möjliggör en lämplig mjölksyrerusch i slutet av joggingturen.

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 Kungl. 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.



Det nyrenoverade Vanadisbadet med anor från 1930-talet ligger bara tre fullängdsbanor från vår port – promenaden dit görs bäst färdigombytt i simattiraljer.

VANADISLUNDEN

Glöm inte bort vårt närmaste grönområde! Vanadislunden erbjuder utsikt över Stockholms takåsar och Vasastans högsta punkt (43 m.ö.h.). Den är full av olika gräsytor med trevligt buskage. Där kan var och en hitta sin favoritplats på sommaren och barnen har två lekplatser att välja på.

Vanadisbadet i funkisstil från 30-talet har fått en pietetsfull renovering med tidstypiska detaljer som soldäck i trä, duschar och omklädningsrum. Badet stoltserar numera med 25-metersbassäng, en övningsavdelning, och plaskdamm för barnen – en härlig oas att söka svalka vid under heta sommark dagar bara 150 meter från gårdsporten. En populär morgonvana är att traska iväg iklädd badrock och flipflops för att hinna med morgonens motionssim innan arbetsdagen startar. Under heta sommark dagar är det också bedrägligt enkelt att söka svalka i kvartersbadet istället för att jaga ut i skärgården eller till badplatser utanför stan.

Också värt 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. Malmgårdar låg på Stockholms malmar och var ofta kombinerade lantställen och trädgårdar och den här var inget undantag. Den tillhörde ursprungligen "Tobaks-Planteraren Peter Cerdergren" och kvar finns än idag en samtida tobakslada som användes för torkning av bladen.

BELLEVUE

Bara tvärs över 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 med *Paschens stallar* har rustats upp för att bli mer

tillgängligt för fritid och rekreation. Här finns nu nya sittplatser och grilltor! Hela Belevue och Pashens stallar kommer användas för fritid och rekreation.

Carl Eldh är en del av vår lokala kultur! Han var en av sin tids främsta konstnärer. Beundra hans skulptur Den unge Strindberg i skärgården, som är mer mänsklig och levande än "Titanen" i Tegnérunden. Besök det återöppnade ateljémuseet. Det tillhör alla oss som bor i staden. Och en promenad runt Bellevueudden, belägen bara ca 1 km från vårt hus, ger en magnifik utsikt över Brunnsvikens södra del med Stallmästargården, Hagaparken och tre av sjöns båtklubbar.

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 lång.



Brunnsviken en varm, stilla sommarkväll.

Prova på *Brunnsviksbadet* en varm sommardag, eller varför inte ta ett skymningsdopp i det varma vattnet. Det är ett allmänt strandbad med utmärkt badvattenkvalitet och bryggan byggdes om 2012. Att gå dit tar ca 30 minuter (3 km), med cykel 10 min. 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.

På vintern när isen slår till och är säker finns plogade isbanor på Brunnsviken för den som tycker om att sträcka ut på sina långfärdsrör. Och det finns skidspår både på isen och inne på trygg mark i Hagaparken. Men kanske längtar vi också efter varmare länder, och då är *Edvard Andersons växthus* i Bergianska trädgården en oas med sina tropiska miljöer. Här strövar man från medelhavsområdets doftande ginst och lavendel genom Sydafrikas och sydvästra Australiens blommande buskmarker till kalifornisk öken och fuktig regnskog. I de tropiska avdelningarna finns nyttoväxter som kaffe, te och kakao samt insektsfångande växter. Och det bästa av allt: du kan köpa en kopp kaffe och fika här mitt i grönskan. Det är en promenad på ca 4 km hit från vårt hus och värt varenda meter när man är framme.

HAGAPARKEN

Efter att vi utforskat Bellevue finns hela Hagaparken till vårt förfogande. Det är verkligen en stor park, skapad av Gustav III med engelska förebilder. Det som mer än något annat fastnar på vår näthinna och blir ett centrum för hela parken är *Stora pelousen* med sin böljande gräsmatta framför Koppartälten i skimrande färger av blått och guld (uppförda 1787-90). En stärkande promenad fram till Koppartälten tar ca 30 min (3 km). Där väntar ett kafé inne i det största tältet för den som inte har sin termos med, och *Haga parkmuseum* med historiska bilder och planer.

KUNGL. NATIONALSTADSPARKEN

Genom Hagaparken och Brunnsviken har vi del i Kungliga Nationalstadsparken som också omfattar bl a Ladugårdsgärdet, Djurgården, Ulriksdal och en del av Edsviken. I nationalstadsparken förverkligades för första gången idén att inrätta en nationalpark i omedelbar närhet till och inom en storstad, inklusive alla befintliga byggnader, infrastrukturer, parker, vattendrag, flora och fauna. Området är skyddat enligt lag. Nya byggnader eller andra ingrepp är bara möjliga under stränga restriktioner.

BÅTLIV

Kanske drömmer just du om att promenera ner till båten och bara ta en tur ut på vattnet när andan faller på? Då finns vår närmaste båtklubb bara 1000 meter från vårt hus. Det är *Segelsällskapet Brunnsviken* och bildades redan 1898. På andra sidan Bellevueudden och nästan lika nära ligger Stallmästargårdens båtsällskap med sina många mahognyblänkande skönheter. I sydöstra hörnet av Brunnsvikens finns *Albano båtklubb* (Roslagsvägen 85), också på bekvämt gångavstånd.

Ut till salt vatten kommer man genom *Ålkistan*, kanalen ut i Värtan.



Döbelnsgatan norrut mot Vanadislund, vårt hus syns längst fram till höger. Till höger om Herr Gårman-skylden finns en vårdcentral och på samma sida halvvägs till vårt ligger World Class gym.

Gym

Det finns två gym i kvarteret på bara några få löpstegs avstånd. På Tulegatan 45 finns SATS Tule och allra närmast oss ligger World Class på Döbelnsgatan 58. Med de extremt korta avståden finns tyvärr ingen ursäkt längre att inte hålla nyårslöftet.

Vårdcentral

I vårt eget kvarter, bara en minuts promenad från porten, ligger vårdcentralen *Johannes Husläkarmottagning & Barnvårdcentral* på Döbelnsgatan 56. Den har fått pris för sin höga vårdkvalitet och fina bemötande, och många är de barnfamiljer som tacksamt gått de knappa 100 meterna med den nyfödda när vinden viner och det snöar som värst.

VÅR INFORMATION TILL DE BOENDE

Informationen till de boende är en av våra viktigaste uppgifter. Föreningen en egen hemsida och kommunicerar regelbundet till alla boende 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.



Drönbild på Stockholms största innergård, vårt hus syns längst fram i mitten.

Vår hemsida **Geten30.se**

På hemsidan www.geten30.se presenteras senaste nytt om vad som händer i föreningen. Där finns också ständigt uppdaterad information om föreningens stadgar och årsredovisningar från tidigare år, blanketter för ansökan om uthyrning i andra hand, och för tillstånd att bygga om kök och badrum, samt om föreningens generella regler och riktlinjer för våra boende. Det finns också ett fotogalleri på hemsidan med bland annat bilder från våra höst- och vårstädningar, vårt 10-årsjubileum, samt en tidsstudie över gårdsrenoveringens framdrift. Givetvis presenteras även styrelsen och valberedningen på en av hemsidans länkar.

Informationsmöte

Styrelsen har information för medlemmarna efter föreningsstämman i april-maj 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, entresystem och hissar. Vi har avtal med Fastighetsägarna när det gäller löpande underhåll av fastigheten. 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 46 bostadsrätter och 2 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

- Nytt energieffektivt ventilationssystem från 2015.
- Ljus innegård med grillområde, växthus, boulebana, samt uteplats med bord och stolar och fin kvällsbelysning – allt renoverat under 2014.
- 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 med 27 parkeringsplatser till uthyrning (endast för boende).

