



ÅRSREDOVISNING 2013

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 2013 med ekonomisk redovisning och en diskussion om framtida utmaningar.

ÅRSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2013

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 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, 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

- ✓ Amortering en miljon kronor
- ✓ Taket ombyggt och tätskiktsmålat
- ✓ Ny plåtning av takkupor
- ✓ Nya fönsterbleck
- ✓ Fönstren tätade
- ✓ Ny entrédörr till Pysslingen
- ✓ En hyresrätt såld

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.

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 terasser. På försommaren när träden blommar är färgskalan mörkt rosa och grön, för att senare få många vita nyanser bland det gröna.



Vår egen gård är under omdaning. Gårdens ytbeläggning och blomsterrabatter med soffor och grillplats ska fräschas upp och kompletteras med boulebana och nya lekredskap för barnen. Ny belysning ska göra gården inbjudande även när det börjar skymma.



Bild: Vår egen del av gården. Till vänster syns även balkonger och 33:ans port.

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 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.

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. Det är kö till garageplatserna, men väntetiden brukar vara ganska kort. 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.

Barnvagnsrummet

Rum för barnvagnar finns på gårdsplanet i 37:an.

Våra hissar

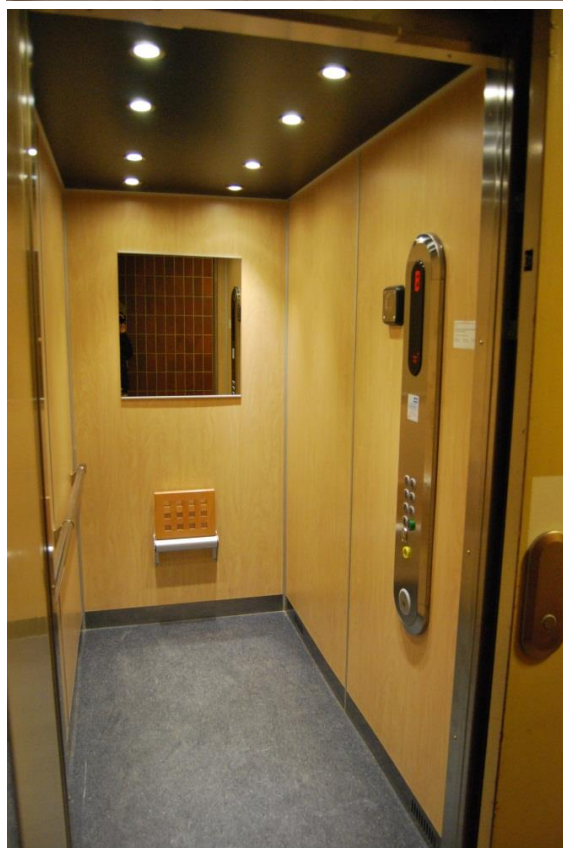
Hissarna tar 8 personer. De moderniserades 2009 och försågs med säkerhetsdörrar.

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 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.

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 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 låtit installera brandsläckare och brandfilter i källare, garage och uppe vid vindsförråd.

Vår nya värmeundercentral

Efter ett års projektering installerades under 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 värme (fjärrvärme).



Bild: Värmeundercentralen.

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.

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).



Bild: Korsningen Odengatan–Sveavägen sedd från Stadsbiblioteket.

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 de två nyligen Guldrakennominerade Chez Betty på Roslagsgatan 43 och Bar Nombre på Odengatan 36 (båda mellanklass 2013). En enkel men utsökt fransk kvartersbistro med lägre prisbild är Café Facile på Luntmakargatan 99. Älskar du lever anglais är nog Restaurang Tulegården rätt val, som också serverar prisvärda luncher med svensk husmanskost (Tulegatan 22). Den som vill kan njuta en högklassig cappuccino på Non Solo Bar (Odengatan 34) eller en dubbel espresso på Café Sosta Espresso Bar (Sveavägen 84). Det finns hur mycket som helst i våra närmaste kvarter!



Bild: Odengatan i korsningen med Döbelnsgatan. I bakgrunden skymtar Stadsbiblioteket.

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 uppskattad butik är nya och fräscha ICA Vanadis på Vanadislunden 12B. Och Hemköp har öppnat en ny 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.

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.



Bild: Vanadislunden sedd från vårt hus. Här med Stefanskyrkan.

VANADISLUNDEN

Glöm inte bort vårt närmaste grönområde! Vanadislunden erbjuder utsikt över Stockholms takåsar och Vasastans högst punkt (43 m ö h). Den 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.

Vanadisbadet i funkisstil från 30-talet får nu en pietetsfull renovering med tidstypiska detaljer som soldäck i trä, duschar och omklädningsrum. Det blir ett bad med 25-metersbassäng, en övningsavdelning, och plaskdamm för barnen. Klart till sommarlovet 2014.

Vårt 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 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 med Paschens stallar håller nu på att rustas upp för att bli mer tillgängligt för fritid och rekreation. Här ska det bli nya sittplatser och grilltor! Och stallarna ska användas för ungdomsverksamhet.

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 Tegnérslunden. 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 utblick 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 runtom.



Bild: Brunnsviken i september. Promenadvägen på östra stranden.

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.

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.



Bild: Bellevueudden med Stallmästargårdens båtsällskap sedd från Hagaparken.

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.

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.



Bild: Döbelnsgatan norrut mot Vanadislund. Vårt hus syns längst fram till höger.

Vår hemsida **Geten30.se**

På hemsidan www.geten30.se presenteras senaste nytt om vad som händer i föreningen. Där finns också en ständigt uppdaterad version av "Info-pärmen" med föreningens stadgar och årsredovisningar från tidigare år, samt blanketter för ansökan om uthyrning i andra hand, och för tillstånd att bygga om kök och badrum. Det finns också ett fotogalleri på hemsidan med bilder från våra höst- och vårstädningar och vårt 10-årsjubileum. Givetvis presenteras även styrelsen och valberedningen på en av hemsidans 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 44 bostadsrätter och 4 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 2013, BRF GETEN 30

Styrelsen

		Mandattid tom förenings- stämma
Till och med 2013-04-24	Från och med 2013-04-24	
Kaj Björkman, ordförande	Kaj Björkman, ordförande	2014
Åke Löwegren, vice ordförande	Åke Löwegren, vice ordförande	2015
Bo Isaksson, kassör	Bo Isaksson, kassör	2014
Britt Dahlgren, sekreterare	Britt Dahlgren, sekreterare	2014
Ingemar Alfrost	Ingemar Alfrost	2015
	Lars Ekdahl	2015
Suppleanter	Suppleanter	
Irene Lundberg	Irene Lundberg	2014
Lars Ekdahl		
Revisor	Revisor	
Rolf Darner	Rolf Darner	2014
Revisorsuppleant	Revisorsuppleant	
Susan Lampe Norström	Susan Lampe Norström	2014
Valberedning	Valberedning	
Mattias Edberg, sammankallande	Mattias Edberg, sammankallande	2014
Fredrik Holmström	Fredrik Holmström	2014
Daniel Arehult	Daniel Arehult	2014

Medlemmar / hyresgäster och garage

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 44. 2 lägenheter har under året bytt ägare. Fyra lägenheter kvarstår som hyresrätter. En hyreslägenhet har övergått till bostadsrätt. 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 13 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. Ett samrådsmöte med medlemmarna angående den planerade ombyggnaden av gården har hållits.

Föreningsstämman

Föreningsstämman hölls den 24 april 2013. 21 ombud och 9 fullmakter fastställdes. Totalt deltog 30 personer på föreningsstämman. Val av styrelse, revisor och valberedning förrättades. 4 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:

- Föreningen använder Fastighetsägarna i Stockholm AB för fastighetsskötsel.
- Fastighetsbyrån inför försäljningen av hyresrätten lägenhet 98.
- Nacka Byggmix AB för installation av ny entré till Pysslingen samt betongarbeten i källaren.
- City Rör AB för flytt av stigarledningarna till två vattenstammar, ut från lokaler hos Pysslingen och musikstudion, så att föreningen har fri tillgång till dessa.
- Perfecta AB som projektledare för takombyggnationen och för den planerade ombyggnaden av gården.
- Ternvalls Plåtslageri AB för omplåtning av takkupor, byte av takfönster, ny taklucka, ommålning av taket, samt snickeriarbete i den lägenhet som fick vatteninträngning från takläckage.
- Zeax för kontroll och åtgärder på fastighetens fönster och fönsterdörrar.

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 2013. Underhållsplanen spänner över de kommande ca 10 åren, där underhållet har planerats utifrån fastighetens behov och föreningens ekonomi.

Utöver mindre reparationer och underhållsinsatser har följande gjorts under året:

- Det 30 år gamla taket har under året tätskiktsmålats. Takkupor har fått ny plåtning, taklucka och takfönster har bytts ut.
- En ny entrédörr från gården direkt in till Pysslingen har installerats. Vilket medför att dörren från 37an bv till Pysslingen kan stängas för gott. Mindre nedsmutsning och slitage blir den positiva effekten i 37ans entré.
- Lägenheternas status för 567 fönster, fönsterdörrar och fönsterbleck har dokumenterats och fel som bl.a svåröppnade fönster, gnissel och bristande tätning har åtgärdats, vilket borde ha en positiv effekt på fastighetens värmeekonomi.

Större kostnader och risker under 2014

Styrelsen planerar under året byta ut husets fläktsystem som efter 30 år börjar bli slitet och inte längre når sin fulla effekt. Ett nytt fläktsystem kommer dessutom att minska våra värmekostnader väsentligt.

Planeringen tillsammans med förskolan Pysslingen om en ombyggnad av gården har pågått under 2013 med flertalet möten och diskussioner. Upphandlingen av de olika arbeten som planeras att utföras skall nu påbörjas, och förhoppningsvis kan arbetet utföras under första halvåret 2014. Gården kommer då få en ny lekdel, boulebana, växthus, nya växter, pergola, bättre belysning samt en ny ytbeläggning.

Skalskyddet planeras att ytterligare förbättras med ett nytt modernt system för porttelefon och nya kodläsare.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild balans och resultaträkning.

En hyresrätt har under året sålts och inbringat 3.4 miljoner kronor till föreningen. Ränteutvecklingen som följde i spåren efter finanskrisen har fortsatt haft positiv effekt på föreningens ekonomi även detta år. Styrelsen överförde 3.0 miljoner SEK till ett nytt inlåningskonto i SBAB med bättre ränta. De lån på 8.6 miljoner SEK som gick ut 25 okt, omplacerades med 3 månaders bindningstid. Föreningens ekonomi har varit fortsatt god varför vi även för fjärde året i rad har kunnat amortera av på föreningens lån. Detta år med 1 miljon SEK. Föreningens totala lån uppgår efter amortering till 20,5 miljoner SEK.

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust.

Till föreningsstämman förfogande står

balanserad förlust	-2 410 413
--------------------	------------

årets förlust	-407 621
---------------	----------

-2 818 034

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsätts	450 000
------------------------------------	---------

från yttre fond disponeras	-1 169 000
----------------------------	------------

i ny räkning överföres	-2 099 034
------------------------	------------

-2 818 034

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

RESULTATRÄKNING

Not

2013-01-01
2013-12-31

2012-01-01
2012-12-31

Rörelsens intäkter m.m.

Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 345 024	4 302 107
Övriga rörelseintäkter		7 874	7 620
		4 352 898	4 309 727

Rörelsens kostnader

Driftkostnader	2	-3 352 766	-2 585 140
Fastighetsförsäkring		-43 203	-41 146
Fastighetsskatt		-186 330	-161 790
Fastighetsadministration	3	-235 030	-270 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 419	-404 598
		-4 218 748	-3 462 921

Rörelseresultat

134 150 846 806

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 287	13 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 058	-681 992
		-541 771	-668 030

Resultat efter finansiella poster

-407 621 178 776

Årets resultat

-407 621 178 776

BALANSRÄKNING

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	66 849 636	67 231 955
Inventarier, verktyg och installationer	5	263 114	282 214
		67 112 750	67 514 169
Summa anläggningstillgångar		67 112 750	67 514 169

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		12 458	0
Övriga fordringar		65	687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	287 167	266 288
		299 690	266 975

Kassa och bank		3 766 144	1 372 339
-----------------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		4 065 834	1 639 314
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		71 178 584	69 153 483
-------------------------	--	-------------------	-------------------

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		51 465 706	47 995 706
Yttre fond		1 504 870	1 404 870
		52 970 576	49 400 576
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 410 413	-2 489 189
Årets resultat		-407 621	178 776
		-2 818 034	-2 310 413
Summa eget kapital		50 152 542	47 090 163
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		20 500 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		20 500 000	21 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 506	105 901
Aktuell skatteskuld		44 848	4 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	432 688	453 080
Summa kortfristiga skulder		526 042	563 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 178 584	69 153 483
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

2013-12-31

2012-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	134 150	846 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	401 419	404 598
Erhållen ränta mm	39 287	13 962
Erlagd ränta	-581 058	-681 992

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-6 202 583 374

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-12 458	1 690
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 257	74 185
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-57 395	-232 573
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	20 117	-12 571

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-76 195 414 105

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgift	3 470 000	0
Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 470 000 -700 000

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början 2 393 805 -285 895

1 372 339 1 658 234

Likvida medel vid årets slut

3 766 144 1 372 339

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.

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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Under året har styrelsearvoden utbetalts med 56 000 kr.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
Årsavgifter	2 304 097	2 281 854
Hyresintäkter, lägenheter	390 375	433 592
Hyresintäkter, lokaler	1 168 028	1 161 993
Garageintäkter	381 600	381 600
Övriga intäkter	<u>100 924</u>	<u>43 068</u>
	4 345 024	4 302 107
 Not 2 Driftkostnader	 2013	 2012
Fastighetsel	179 642	168 373
Uppvärmning	445 451	422 417
Vatten/avlopp	90 698	84 580
Sophämtning	171 990	185 728
Städ & entrémattor	78 039	74 711
Kabel-TV	15 568	12 404
Fastighetsförvaltning	77 350	57 013
Tomträttsavgäld	677 200	677 200
Underhåll & reparationer	1 518 977	777 920
Övriga driftskostnader	<u>97 851</u>	<u>124 794</u>
	3 352 766	2 585 140
 Not 3 Fastighetsadministration	 2013	 2012
Administrativ förvaltning	77 655	75 450
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	69 388	63 918
Konsultarvode	10 125	18 769
Advokatkostnader	0	79 813
Försäljningskostnader, lägenheter	52 655	0
Bankkostnader	3 819	3 118
Övriga administrationskostnader	<u>21 388</u>	<u>29 179</u>
	235 030	270 247

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	72 395 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 395 706	72 395 706
Årets avskrivningar	-382 319	-382 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 546 070	-5 163 751
Utgående redovisat värde	66 849 636	67 231 955
Redovisat värde byggnader	66 361 200	66 719 909
Redovisat värde hissmodernisering	488 436	512 046
	66 849 636	67 231 955
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	105 825 000	97 627 000
varav byggnader:	50 000 000	48 800 000
Not 5 Inventarier och installationer	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	452 726	452 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 726	452 726
Ingående avskrivningar	-170 512	-148 233
Årets avskrivningar	-19 100	-22 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 612	-170 512
Utgående redovisat värde	263 114	282 214
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 363	43 203
Förutbetald tomträttsavgäld	169 300	169 300
Deloitte	19 128	0
Övriga poster	53 376	53 785
	287 167	266 288

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre Balanserat fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 994 198	1 508	1 404 870	-2 489 189	178 776
Ökning av insatskapital	822 858	2 647 142			
Resultatdisp. enl. beslut av				178 776	-178 776
årets föreningsstämma: Avsättning till yttre fond			450 000	-450 000	
lanspråktagande av yttre fond			-350 000	350 000	
Årets förlust					-407 621
Belopp vid årets utgång	48 817 056	2 648 650	1 504 870	-2 410 413	-407 621

Not 8 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering efter 5 år

20 500 000
20 500 000

21 200 000
21 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Swedbank Hypotek	2014-09-25	2,570		4 600 000
Swedbank Hypotek	2014-01-28	2,239		3 600 000
Swedbank Hypotek	2014-01-28	2,239		4 600 000
Swedbank Hypotek	2015-09-25	2,680		5 700 000
Swedbank Hypotek	2014-09-25	2,570		2 000 000
			0	20 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Upplupna räntekostnader

116 048

140 624

Förskottshyror

141 817

139 705

Övriga poster

174 823

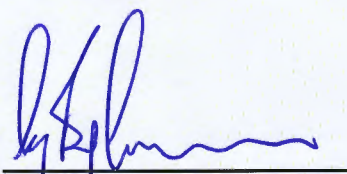
172 751

432 688

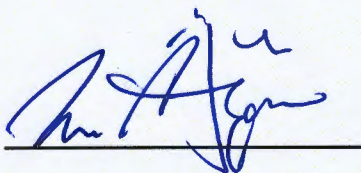
453 080

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

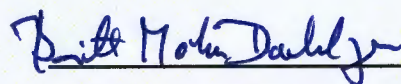
Stockholm 2014-03-20



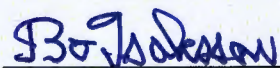
Kaj Björkman, ordförande



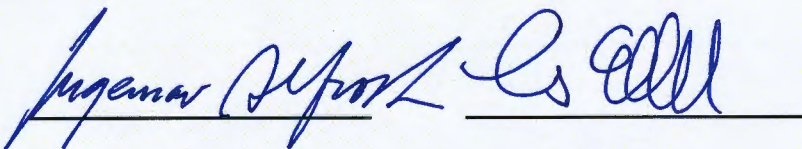
Åke Löwegren, vice ordförande



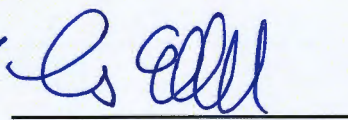
Britt Mohr Dahlgren



Bo Isaksson

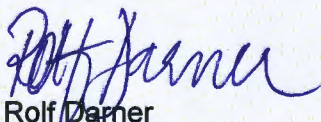


Ingemar Alfrost



Lars Ekdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2014.



Rolf Damer

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 2013-01-01 - 2013-12-31. 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.

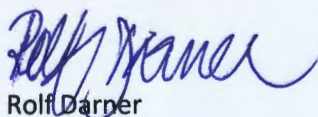
Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 20 mars 2014



Rolf Darnér

Förtroendevald revisor

