



BRF GETEN 30

Org.nr 716460-1952



ÅRSREDOVISNING 2014

1 jan 2014 – 31 dec 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Bilaga: Årsberättelse 2014	16

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

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 yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 980 kvm, varav 4287 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. I dagsläget är det ingen kö till garaget.

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 2 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Förskola, avtal till 2015-09-30
Attendo, avtal till 2016-10-31

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

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. 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

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 nuvarande gällande stadgar registrerades 2001-06-12.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 73 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som beviljats utträde under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 77. Under året har 2 överlåtelser och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kaj Björkman	ordförande
Andreas Aspegren Westin	ledamot
Britt Mohr Dahlgren	ledamot.
Åke Löwegren	ledamot
Ingemar Alfrost	ledamot
Lars Ekdahl	ledamot
Irene Lundberg	suppleant

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

Valberedningen består av Mathias Edberg, Fredrik Holmström och Daniel Arehult, varav den förste är sammanträdande.

Styrelsesammanträdet som protokollförts har under året uppgått till 13. 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 renoverat gården med ny asfaltbeläggning, växthus, grill, boulebana, nya planteringar och en pergola med sittplatser. Det har också skett en installation av ny belysning på gård, i entrén och i källaren – dessutom har skalskyddet utökats med ett nytt RFID-baserat entrésystem. Även skyddsrummet är återställt till dess ursprungsfunktion enligt riktlinjer från MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Föreningen har amorterat 8,2 miljoner kr på sina fastighetslån.

Ekonomisk förvaltning säkras genom föreningen avtal med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är -1112 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -408 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ändrade redovisningsregler.

I resultatet ingår avskrivningar med 401 Kkr och tar man bort dessa blir resultatet -711 Kkr. Avskrivningen är en bokföringsmässig värde-minskning som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens löpande verksamhet har ett likviditetsmässigt underskott på -711 Kkr. Likviditetsmässigt har det tillkommit 8 545 Kkr vid upplåtelser. Amortering av lån har skett med -8 200 Kkr.

Sammantaget med planerat underhåll med -1980 Kkr har föreningen ett likviditetsmässigt underskott på -419 Kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost vid sidan av räntekostnaderna är avgiften för tomträttsavgälder till Stockholms kommun för upplåtelse av marken. Föreningen har utöver det, 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
Gårdsrenovering	2014

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 000 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.

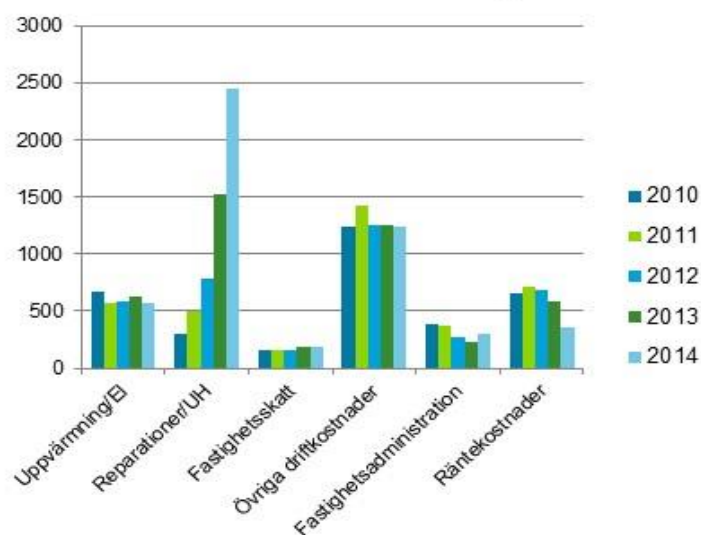
Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Byte ventilationssystem	2015	1 700
Ny belysning garage	2015	100
Renovering motionsrum	2015	200

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 109	4 218	4 302	4 345	4 329
Resultat efter finansiella poster, Kkr	304	104	179	-408	-1 112
Soliditet, %	81,8	70,5	68,1	67,1	66,1
Kassalikviditet, %	768,8	772,9	291,0	247,5	257,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	587	588	584	581
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	23 131	22 951	5 543	5 196	2 988
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 373	12 373	12 373	12 374	12 375
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,8	3,2	3,1	2,8	2,2
Fastighetens belåningsgrad, % *	34,1	33,0	32,0	30,7	18,5

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

Kostnadsutveckling



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 099 034
Årets resultat	-1 112 433
	-3 211 467
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	450 000
Ur yttre fond disponeras	-1 979 851
I ny räkning överföres	-1 684 616
	-3 211 467

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 329 396	4 345 024
Övriga rörelseintäkter		8 319	7 874
		<u>4 337 715</u>	<u>4 352 898</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-4 441 779	-3 582 299
Fastighetsadministration	3	-302 681	-235 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-401 419</u>	<u>-401 419</u>
		-5 145 879	-4 218 748
Rörelseresultat		-808 164	134 150
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		54 920	39 287
Räntekostnader		<u>-359 189</u>	<u>-581 058</u>
		-304 269	-541 771
Årets resultat		-1 112 433	-407 621

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	66 467 317	66 849 636
Installationer	5	244 014	263 114
		66 711 331	67 112 750

Summa anläggningstillgångar

66 711 331 67 112 750

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		0	12 458
Övriga fordringar		33 863	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	267 153	287 167
		301 016	299 690

Kassa och bank

3 347 332 3 766 144

Summa omsättningstillgångar

3 648 348 4 065 834

SUMMA TILLGÅNGAR

70 359 679 71 178 584

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		60 010 706	51 465 706
Yttre fond		785 870	1 504 870
		60 796 576	52 970 576
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 099 034	-2 410 413
Årets resultat		-1 112 433	-407 621
		-3 211 467	-2 818 034
Summa eget kapital		57 585 109	50 152 542
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		12 300 000	20 500 000
Summa långfristiga skulder		12 300 000	20 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 101	48 506
Aktuell skatteskuld		47 676	44 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	351 793	432 688
Summa kortfristiga skulder		474 570	526 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 359 679	71 178 584
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

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-808 164	134 150
Avskrivningar	401 419	401 419
Erhållen ränta mm	54 920	39 287
Erlagd ränta	-359 189	-581 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-711 014	-6 202
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 458	-12 458
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 784	-20 257
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	26 595	-57 395
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-78 067	20 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-763 812	-76 195
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgift	8 545 000	3 470 000
Amortering långfristiga lån	-8 200 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	345 000	2 470 000
Förändring av likvida medel	-418 812	2 393 805
Likvida medel vid årets början	3 766 144	1 372 339
Likvida medel vid årets slut	3 347 332	3 766 144

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

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 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.

Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Under året har styrelsearvoden utbetalts med 65 000 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter	2 390 152	2 304 097
	Hyresintäkter, lägenheter	235 661	390 375
	Hyresintäkter, lokaler	1 170 346	1 168 028
	Garageintäkter	376 875	381 600
	Övriga intäkter	156 362	100 924
		4 329 396	4 345 024
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsel	165 463	179 642
	Uppvärmning	406 087	445 451
	Vatten/avlopp	88 217	90 698
	Sophämtning	181 585	171 990
	Städ & entremattor	76 869	78 039
	Kabel-TV	9 339	15 568
	Fastighetsförvaltning	65 660	77 350
	Tomträttsavgäld	677 200	677 200
	Fastighetsförsäkring	45 363	43 203
	Fastighetsavgift/-skatt	186 666	186 330
	Planerat underhåll	1 979 851	
	Underhåll & reparationer	457 355	1 518 977
	Övriga driftskostnader	102 124	97 851
		4 441 779	3 582 299
Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Administrativ förvaltning	76 512	77 655
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	83 044	69 388
	Konsultarvode	21 440	10 125
	Konstaterad hyresförlust	6 165	0
	Försäljningskostnader	55 400	52 655
	Bankkostnader	3 672	3 819
	Övriga administrationskostnader	56 448	21 388
		302 681	235 030

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark		2014-12-31	2013-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		72 395 706	72 395 706	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		72 395 706	72 395 706	
	Ingående avskrivningar		-5 546 070	-5 163 751	
	Årets avskrivningar		-382 319	-382 319	
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-5 928 389	-5 546 070	
	Utgående redovisat värde		66 467 317	66 849 636	
	Redovisat värde byggnader		66 002 491	66 361 200	
	Redovisat värde hissmodernisering		464 826	488 436	
			66 467 317	66 849 636	
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		105 825 000	105 825 000	
	varav byggnader:		50 000 000	50 000 000	
Not 5	Inventarier och installationer		2014-12-31	2013-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		452 726	452 726	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		452 726	452 726	
	Ingående avskrivningar		-189 612	-170 512	
	Årets avskrivningar		-19 100	-19 100	
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-208 712	-189 612	
	Utgående redovisat värde		244 014	263 114	
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2014-12-31	2013-12-31	
	Förutbetalda försäkringspremier		47 631	45 363	
	Förutbetald tomträttsavgäld		169 300	169 300	
	Ekonomisk förvaltning		0	19 128	
	Övriga poster		50 222	53 376	
			267 153	287 167	
Not 7	Eget kapital				
		Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	48 817 056	2 648 650	1 504 870	-2 410 413
	Ökning av insatskapital	2 131 950	6 413 050		
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Avsättn. till yttre fond		450 000	311 379	407 621
	Ianspråkstagande av yttre fond		-1 169 000		0
	Årets förlust				-1 112 433
	Belopp vid årets utgång	50 949 006	9 061 700	785 870	-2 099 034
					-1 112 433

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	12 300 000	20 500 000
		<u>12 300 000</u>	<u>20 500 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	2015-03-28	1,147%		4 600 000
Swedbank Hypotek AB	2015-09-25	2,680%		5 700 000
Swedbank Hypotek AB	2015-03-28	1,147%		2 000 000
			0	<u>12 300 000</u>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna räntekostnader	24 818	116 048
	Förutbetalda avgifter/hyror	129 613	141 817
	Övriga poster	<u>197 362</u>	<u>174 823</u>
		351 793	432 688

Stockholm 2015-02-22



Kaj Björkman
Ordförande



Åke Löwegren



Ingemar Alfrost



Britt Mohr Dahlgren



Andreas Aspegren Westin



Lars Ekdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 9:e mars 2015.



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 2014-01-01 - 2014-12-31. 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.

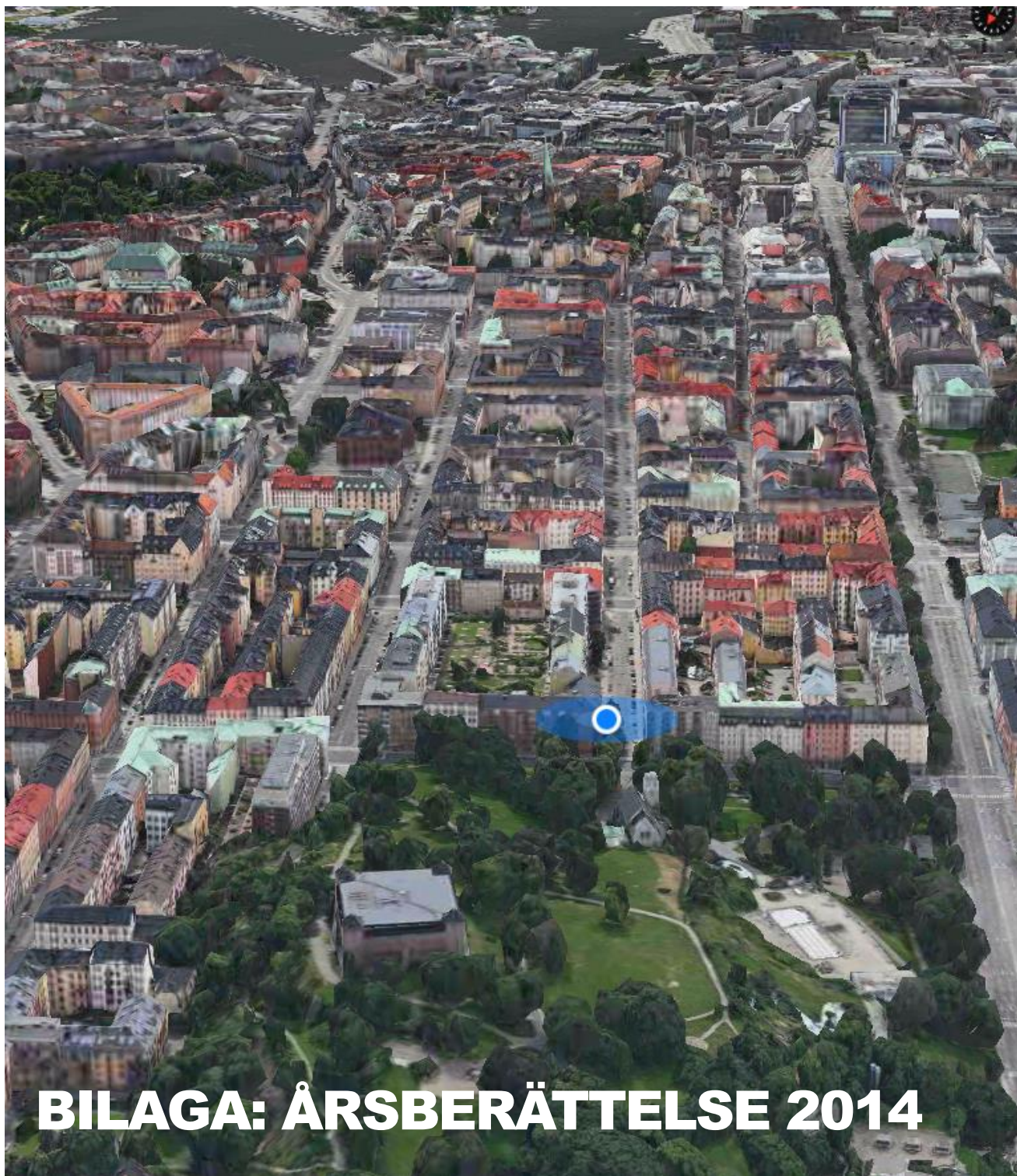
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 mars 2015



Rolf Darner

Förtroendevald revisor



BILAGA: ÅRSBERÄTTELSE 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

© Apple

Organisationsnummer: 716460-1952

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

ÅRSBERÄTTELSE

ANNO 2014

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

- ✓ Amorterat ytterligare 8.2 MSEK, totala lån nu 12.3 MSEK
- ✓ Renovering av innergården med ny pergola, grill och växthus, nya utemöbler, växter och planteringar, boulebana och lek område för barn
- ✓ Nytt förstärkt skalskydd med personliga RFID-brickor
- ✓ Ny belysning på gård och i källare

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 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.



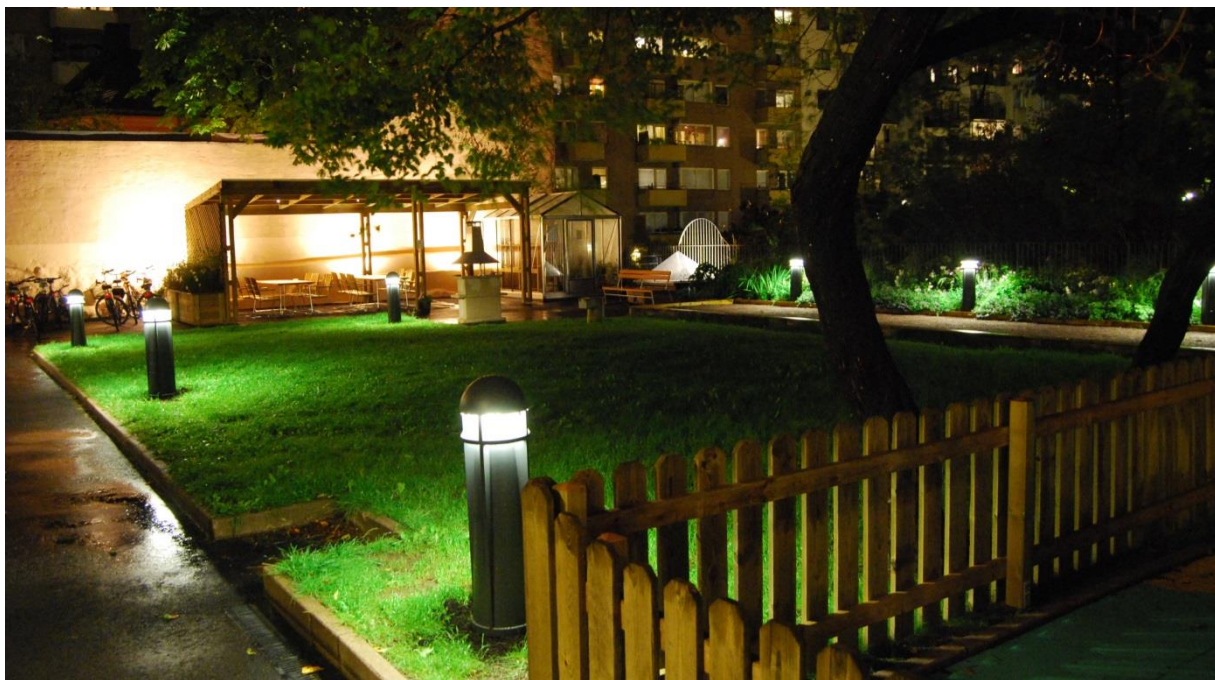


Bild: Den färdigrenoverade gården med bland annat ny belysning, boulebana, pergola och växthus.

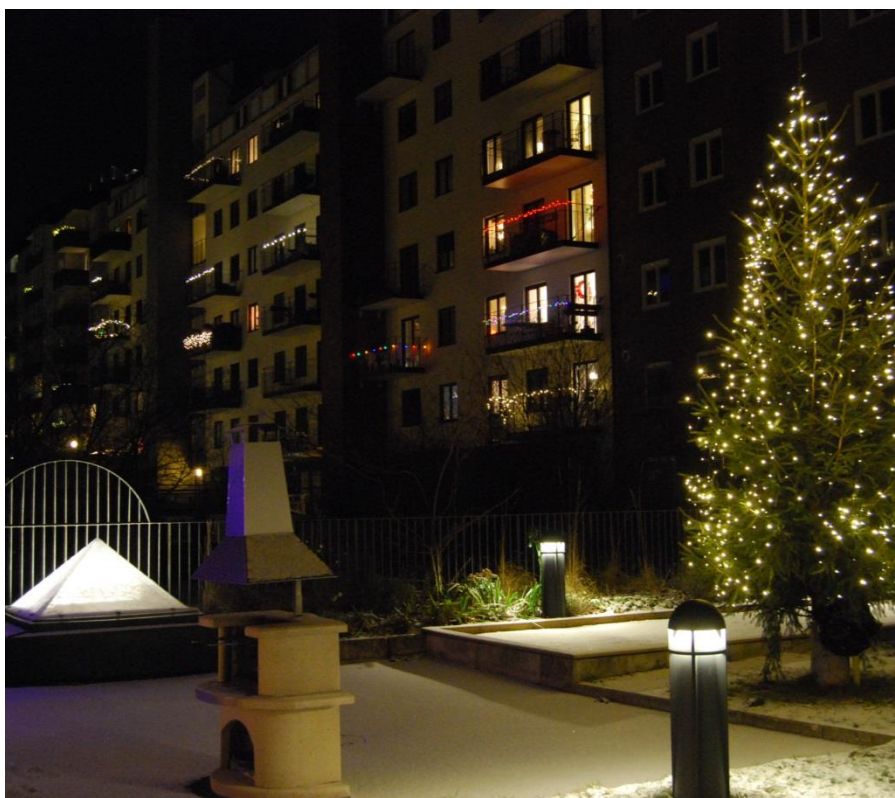


Bild: Detaljstudie i förgrunden av den färdiga gården i vinterskrud. I bilden skymtar både boulebana och grill – båda flitigt använda under snöfria månader.

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. För närvarande är det ingen kö till garageplatserna. 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 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 miljöpolicyen: "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 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 mobiltelefon. 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, gamla takfönster byttes ut och snörasskydd installerades.

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 gulddragenominerade 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 medan Metropol Palais på Sveavägen 77 (gulddragenominerad i barklassen 2015) erbjuder en mer ambitiös meny. Den som istället har en fablaisse för det italienska köket kan bege sig till Buco Nero (Roslagsgatan 4), medan hamburgerfantasten söker tröst på Prime Burger (Birger Jarlsgatan 101). En högklassig dubbel espresso efter maten intas med fördel på på Non Solo Bar (Odengatan 34). Det finns hur mycket som helst i våra närmaste kvarter!



Bild: Odengatan i korsningen med Döbelnsgatan med Fabrique stenugnsbakeri runt knuten – ett populärt besöksmål på helgmorgnar för frukostbrödköp. 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 uppfräschade ICA Vanadis på Vanadisvägen 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 stenugnsbakeri 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: Det nyligen färdigställda Vanadisbadet med anor från 1930-talet.

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 sommardagar bara 150 meter från gårdsporten.

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 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 har rustats upp för att bli mer tillgängligt för fritid och rekreation. Här finns nu nya sittplatser och grilltor! Hela Bellevue och Pashas 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 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 lång.



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 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.

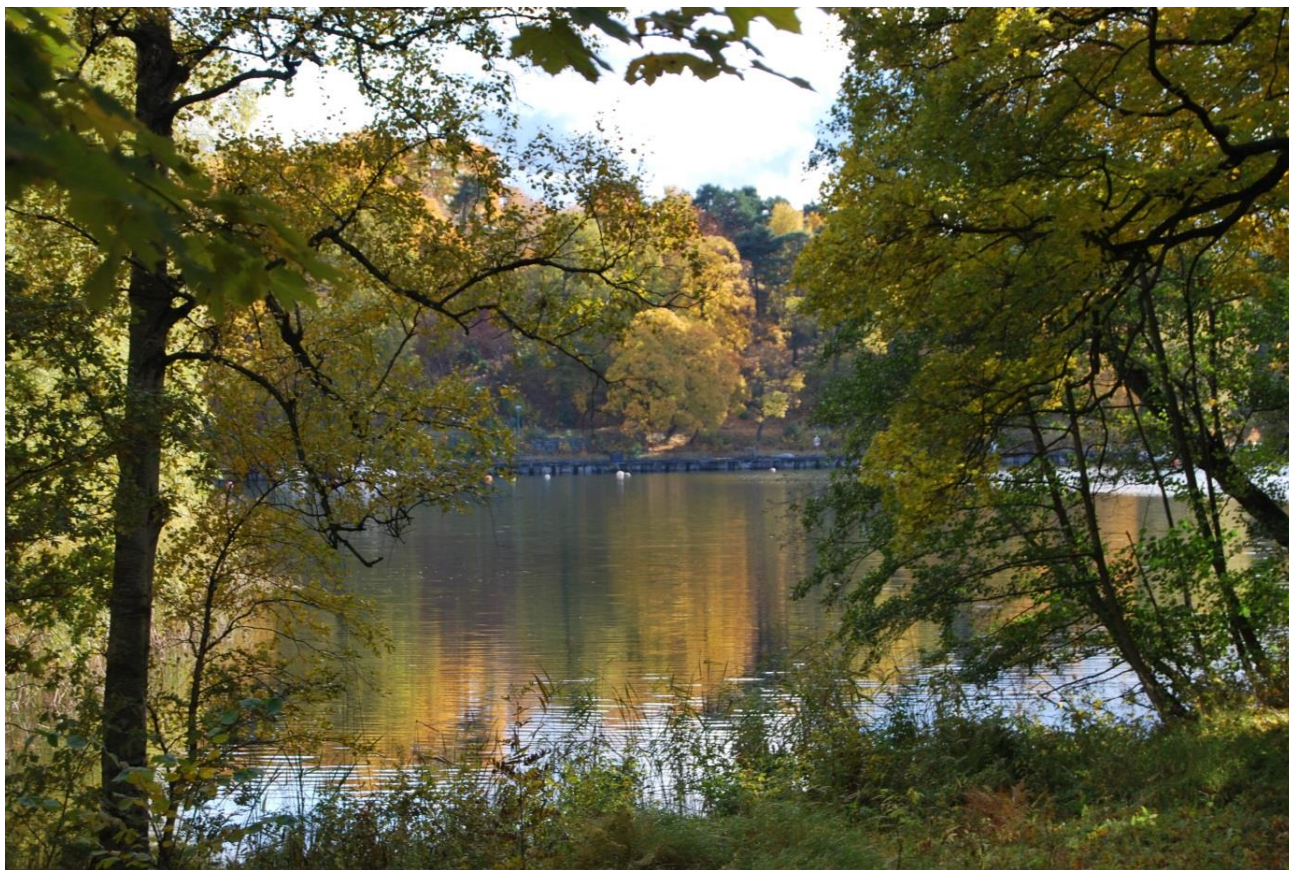


Bild: Bellevueudden med Stallmästargårdens båtsällskap sedd från Hagaparken.

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.

Vårdcentral

I vårt eget kvarter, bara en minuts promenad från porten, ligger vårdcentralen 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. Styrelsen distribuerar regelbundet information via email till alla medlemmar.

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 Vanadislunden, 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 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, 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 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

- 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.

