



BRF GETEN 30

Org.nr 716460-1952



ÅRSREDOVISNING 2018

1 jan 2018 – 31 dec 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Bilaga: Årsberättelse 2018	18

Kontaktinformation

Frejgatan 33-37, 113 49 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbfekonomi.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.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 979 kvm, varav 4 379 kvm utgör lägenhetsyta och 600 kvm lokalyta. I föreningen varmgarage med 27 platser varav två i låsta burar. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

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

Av dessa 49 lägenheter är 47 upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Föreningen har tre uthyrda lokaler.

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

Underhållsplan

Föreningen har under 2015 uppdaterat och tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig tio år framåt. Planen uppdateras fortlöpande varje år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Hissar	2009
Indragen fibernätkopplingspunkt	2011
Balkonger övre, droppskydd	2012
Värmeundercentral byte	2012
Målning entréer & hissdörrar	2013
Ny entré förskolan	2013
Taket-målning, ny plåt, förbättrad taksäkerhet	2013
Ny LED källarbelysning	2014
Gårdsrenovering	2014
Entrésystem	2014
Nytt ventilationssystem installerat	2015
Ny LED garagebelysning	2015
Byte till energibesparande LED-belysning i entréer och trappuppgångar	2016
Stampolning	2017
Målning av allmänna utrymmen	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt värme/ventilation har föreningen tecknat med Fastighetsägarna i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB. Riksbyggen blev under året ny ägare till Agentia och ändrade namnet till Förvaltning i Östersund AB

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades första gången 2001-02-12. Senast 2018 antogs och registrerades nya uppdaterade stadgar för föreningen. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 72
Nyttillkomna medlemmar 4
Utträdande medlemmar 4
Medlemsantalet vid årets slut är 72

Under året har två överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kaj Björkman	ledamot/ordf.
Lars Ekdahl	ledamot/kassör
Britt Mohr Dahlgren	ledamot/sekr.
Åke Löwegren	ledamot/vice ordf.
My Melander	ledamot
Thomas Magnuson	ledamot
Ulla Lundström	suppleant
Ingmar Alfrost	suppleant

Till **revisor** har Rolf Darner valts och till revisorssuppleant Hans van Turnhout valts.

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12. Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Anledningen till överskottet beror främst på minskade kostnader för planerat underhåll. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017.

Förutom underhåll är tomträttsavgälden föreningens enskilt största kostnadspost.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret. Ombyggnaden har endast belastat balansräkningen.

Genomförd åtgärd

Ombyggnad av en lokal till kontor och en ny bostadsrättslägenhet.
Nya torkskåp har installerats i tvättstugan.
Ny hemsida och system för webmail

Stockholm stad beslutade om ny högre tomträttsavgäld f o m 2018 och ett nytt tomträttsavtal tecknades mellan parterna. Det innebär att föreningens kostnad succesivt fördubblas under en 5 årsperiod och blir föreningens största kostnad framöver. Föreningen förnyade befintligt lån med Handelsbanken, omfattande 12,2Msek, amorteringsfritt och fn 0,47% ränta (kopplat till tibor). Föreningen har även ett förhandsbeslut på en utökat lån uppgående till 2 Msek i det fall detta skulle behövas för att ytterligare finansiera ombyggnaden av lokal och ny lägenhet.

Förskolan Pysslingen avflyttade från den hyrda lokalen under juli månad. Föreningen har därefter genomfört ombyggnation av förskolans lokal till en ny kontorslokal om 350 kvm och en ny bostadsrättslägenhet om 89 kvm. Då detta var föreningens största och viktigaste projekt under 2018, har projektets framskridande fortlöpande följts upp av tillsatt projektledare och styrelsen. Ombyggnaden färdigställdes enligt plan under december månad, och en ny hyresgäst för kontorslokalen har kontrakterats med inflyttning 1 januari 2019. Lägenheten kommer föreningen att sälja i början av 2019. Det innebär att föreningen har haft ett negativt kassaflöde under ombyggnationen 2018, men får sedan en betydande intäkt och ökade

löpande intäkter i och med försäljningen av den nya lägenheten. Ombyggnationen påverkar endast föreningens balansräkning. Föreningen har under slutet av året ansökt om och beviljats att bli registrerade för moms.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 779 Kkr årligen för den närmaste 20-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
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) av lägenheter och 2 lokaler	2019
Renovering av fastighetens balkonger	2019

Händelser efter räkenskapsåret

Under 2019 kommer 48 balkonger att yt-renoveras. Föreningen lät 2016 företaget Stockholm Betongkonsult AB göra en utredning avseende renoveringsbehovet. Analysen visade att det förekom skador på vissa pelare och balkongplattor. Man bedömde att skadorna behövde åtgärdas inom ett par år. Under januari har Stockholm Betongkonsult AB och BXX Bygg & Projektledning AB kontrakterats att leda projektering, upphandling och genomförande. Projektet kommer att genomföras under året och planeras finansieras med egna medel. Arbetet innefattar lagning, ytbehandling och målning.

Företaget AB Franska Bukten har kontrakterats för att genomföra OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) under mars månad i 48 lägenheter och 2 lokaler. Företaget kommer samtidigt att ta fram en ny Energideklaration i enlighet med EG-direktiv (EG/2002:91) samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd.

En av lokalerna som hyrs av Attendo Sverige AB har sagts upp för omförhandling av villkor och hyresnivå. Förhandling om detta förväntas ske under första halvåret.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 949 006	9 061 700	306 019	-2 754 392	100 571	57 461 762
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			779 000	-779 000		
Anspråktagande yttre fond			-1 085 019	1 085 019		
Balanseras i ny räkning				-100 571	100 571	
Årets resultat					1 165 244	1 165 244
Belopp vid årets utgång	50 949 006	9 061 700	0	-2 548 944	1 165 244	58 627 006

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 299	4 435	4 344	4 289	4 329
Resultat efter finansiella poster, Kkr	1 165	-101	53	-558	-1 112
Soliditet, %	80,7	81,6	81,4	81,8	70,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	588	588	588	581
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 965	2 965	2 988	2 988	2 986
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 375	12 375	12 375	12 375	12 374
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,48	0,48	0,48	1,43	2,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,8	18,7	18,7	18,6	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.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 548 944
Årets resultat	<u>1 165 244</u>
	-1 383 700
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	779 000
Ur yttre fond disponeras	-53 425
I ny räkning överföres	<u>-2 109 275</u>
	-1 383 700

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 298 880	4 434 645
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 298 880	4 434 645
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 449 619	-3 812 986
Övriga externa kostnader	4	-143 598	-183 495
Personalkostnader	5	-88 101	-88 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 419	-401 419
Summa rörelsens kostnader		-3 082 737	-4 486 149
Rörelseresultat		1 216 143	-51 504
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 878	9 543
Räntekostnader		-58 777	-58 610
Summa finansiella poster		-50 899	-49 067
Årets resultat		1 165 244	-100 571

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	64 938 041	65 320 360
Inventarier, verktyg och installationer	7	167 614	186 714
Pågående ombyggnad		6 644 614	155 781
Summa materiella anläggningstillgångar		71 750 269	65 662 855

Summa anläggningstillgångar

71 750 269

65 662 855

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		58 750	0
Övriga fordringar		522	522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	336 715	256 484
Summa kortfristiga fordringar		395 987	257 006

Kassa och bank

534 199

4 533 234

Summa omsättningstillgångar

930 186

4 790 240

SUMMA TILLGÅNGAR

72 680 455

70 453 095

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

60 010 706

60 010 706

Yttre fond

0

306 019

Summa bundet eget kapital

60 010 706

60 316 725

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 548 944

-2 754 392

Årets resultat

1 165 244

-100 571

Summa fritt eget kapital

-1 383 700

-2 854 963

Summa eget kapital

58 627 006

57 461 762

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 207 750

12 207 750

Summa långfristiga skulder

12 207 750

12 207 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 306 478

300 035

Aktuell skatteskuld

10 916

16 559

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

528 305

466 989

Summa kortfristiga skulder

1 845 699

783 583

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 680 455

70 453 095

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 216 143	-51 504
Avskrivningar	401 419	401 419
Erhållen ränta mm	7 878	9 543
Erlagd ränta	-58 777	-58 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 566 663	300 848
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-58 750	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-80 231	-17 508
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 006 443	-255 858
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	55 673	-35 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 489 798	-8 241
Investeringsverksamheten		
Förändring av pågående ombyggnad	-6 488 833	-155 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 488 833	-155 781
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-92 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-92 250
Förändring av likvida medel	-3 999 035	-256 272
Likvida medel vid årets början	4 533 234	4 789 506
Likvida medel vid årets slut	534 199	4 533 234

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag. 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

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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	2 421 000	2 421 000
	Hyresintäkter, lägenheter	210 040	204 460
	Hyresintäkter, lokaler	1 014 018	1 195 647
	Hyresintäkter, garage	492 900	443 000
	Övriga intäkter	160 922	170 538
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 298 880	4 434 645

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsel	142 830	126 492
	Fjärrvärme	371 374	366 087
	Vatten/avlopp	108 061	103 007
	Sophämtning	219 223	210 830
	Snöröjning/sandning	24 813	29 426
	Städ/entremattor	84 642	85 890
	Kabel-TV/bredband	110 478	92 534
	Fastighetsförvaltning	104 161	77 491
	Tomträttsavgäld	729 333	677 200
	Övriga driftskostnader	32 900	19 194
	Reparationer	190 786	341 240
	Försäkringspremier	39 265	37 755
	Fastighetsskatt/avgift	205 836	204 780
	Planerat underhåll	85 917	1 441 060
	Summa driftkostnader	2 449 619	3 812 986

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Konsultarvode	0	51 062
	Kostnader för årsstämma	15 523	4 130
	Bankkostnader	5 107	5 413
	Ekonomisk förvaltning	82 570	83 039
	Övriga administrativa kostnader	40 398	39 851
	Summa övriga externa kostnader	143 598	183 495

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Styrelsearvode	64 999	64 969
	Sociala avgifter	18 102	18 280
	Summa personalkostnader	88 101	88 249

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	72 395 706
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 395 706	72 395 706
	Ingående avskrivningar	-7 075 346	-6 693 027
	Årets avskrivningar	-382 319	-382 319
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 457 665	-7 075 346
	Utgående redovisat värde	64 938 041	65 320 360
	Redovisat värde byggnader	64 938 041	65 320 360
	Summa redovisat värde	64 938 041	65 320 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	137 166 000	137 166 000
	varav byggnader:	53 400 000	53 400 000

NOTER

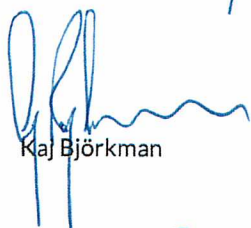
Not 7	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	452 726	452 726		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 726	452 726		
	Ingående avskrivningar	-266 012	-246 912		
	Försäljningar/utrangeringar	-19 100	-19 100		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 112	-266 012		
	Utgående redovisat värde	167 614	186 714		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetalda försäkringspremier	40 836	39 265		
	Förutbetald tomträttsavgäld	247 500	169 300		
	Ekonomisk förvaltning	20 718	20 330		
	Övriga förutbetalda kostnader	27 661	27 589		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 715	256 484		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering efter 5 år	12 207 750	12 207 750		
	Summa långfristiga skulder	12 207 750	12 207 750		
	Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
	Stadshypotek	rörligt	0,47%	0	12 207 750
	Summa			0	12 207 750
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				12 207 750
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Upplupna räntekostnader	478	478		
	Förutbetalda avgifter/hyror	368 491	354 596		
	Övriga upplupna kostnader	138 336	90 915		
	Upplupna sociala avgifter	21 000	21 000		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 305	466 989		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Stockholm den 13/3-2019



Kaj Björkman



Åke Löwegren



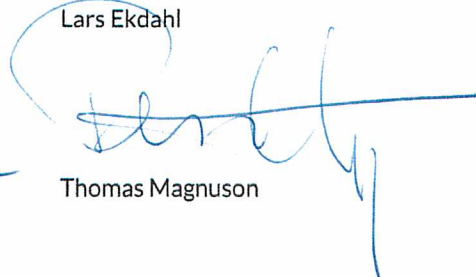
Lars Ekdahl



Britt Mohr Dahlgren



My Melander



Thomas Magnuson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3-2019



Rolf Darner
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Geten 30 för år 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till styrelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för annan information. Annan information består av "bilaga årsberättelse 2018", men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte "bilaga årsberättelse 2018" och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa informationen i "bilaga årsberättelse 2018" och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas korrekt och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på

fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Geten 30 för år 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningens styrelse enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

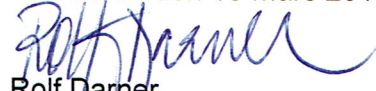
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 mars 2019



Rolf Darner

Förtroendevald revisor

BILAGA: ÅRSBERÄTTELSE 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

Organisationsnummer: 716460-1952

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

ÅRSBERÄTTELSE

ANNO 2018

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.



Utsikt mot fastigheten Döbelnsgatan 60



GENOMFÖRT UNDER 2018

✓ BYGGT OM FÖRSKOLAN

TILL EN LÄGENHET OM

89 KVM. MED ADRESS

FREJGATAN 37A

✓ BYGGT OM FÖRSKOLAN

TILL EN KONTORSLOKAL

OM 350 KVM. MED

ENTRE FREJGATAN 39,

✓ BYTT TILL NYA MODERNA

TORKSKÅP I TVÄTTSTUGAN.

✓ INSTALLERAT

AUTOMATDÖRRAR MELLAN

GARAGE OCH

KÄLLARGÅNG

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 staden 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.

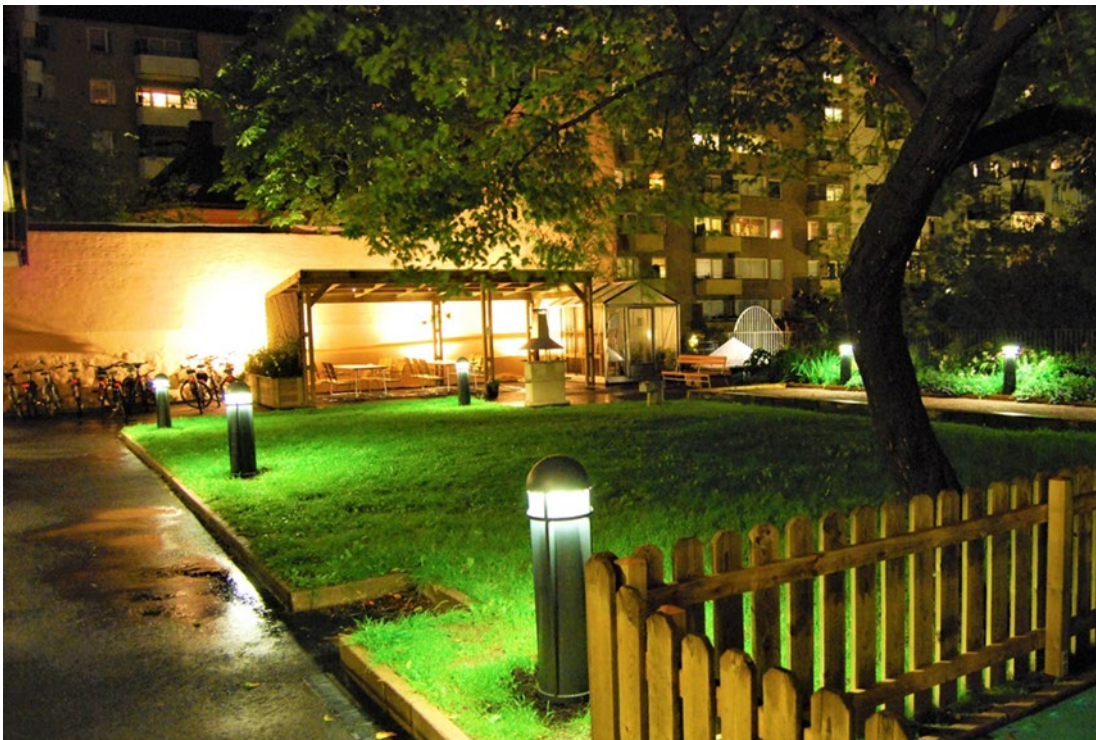
VÅR FÖRENING

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.

Vacker innergård



Kvarterets innergård är en av Stockholms största. Den utformades som en helhet och liknar med sina varierade former och skiftande färgsättning i val av växter och placering av träd och buskar en japansk trädgård. Här finns en hästskeformad 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 omvandlades vår gård till en uppskattad och livlig plats för sena grillsommarmiddagar, 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.

Här spelas Boule i samband med vårstädning.

Egna balkonger

Alla lägenheter har generöst tilltagna balkonger / uteplatser som vetter endera mot innergården eller mot Döbelnsgatan.



Stort garage

Garaget är ett varmgarage med 27 platser varav två i låsta burar, samt en MC-plats. Garageporten öppnas trådlöst inifrån bilen. En "saftblandare" varnar fotgängare när vi kör in eller ut ur garaget och 2016 målades alla väggar och tak om. Även ingången mot fastigheten har försetts med automatisk dörröppning.



Vårt garage har totalt 27 parkeringsplatser och en MC-plats.

Rymligt cykelrum



Cykelrummet gjordes nytt och fint under 2011 med krokar för upphängning av cyklar, och under 2016 målades alla väggar och golvytor om. På gården finns även plats för cyklar.

Ny lägenhet och kontor

En ny trerumslägenhet på 89 kvm har av föreningen iordningsställts på gårdsplanet. Det blir den 49.e lägenheten i föreningen och har en mysig uteplats mot gården men även utsikt mot Döbelnsgatan.



Vidare har ett nytt modernt kontor byggts helt enl. önskemål från vår nya hyresgäst som flyttar in i januari 2019.



Förstärkt skalskydd

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vårt skalskydd. Under 2014 investerade föreningen i ett nytt modernt entrésystem baserat på RFID-brickor – all in- och ut-passage vid entréer och källare kan nu bara ske med personliga brickor. Det finns inga generella portkoder längre, bara våra lokalhyresgäster har portkoder med begränsad tillgång till fastigheten. Gäster kan släppas in genom porttelefon som kan kopplas till valfri fast eller mobil telefon. Det finns också installerade brandsläckare och brandfiltar i källare, garage och uppe vid vindsförråd.

Fritt bredband och kabel-TV

Från och med mars 2017 är bredband (50 Mbit/s), ett basutbud av kabel-TV-kanaler samt internettelefoni inkluderat i månadsavgiften för alla boende utan extra kostnad. Tjänsten levereras av ComHem AB.

Stora hissar



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

Entréer och trapphus



I våra entréer har vi 2017 bytt till vackra ekdörrar, och vi har målat om våra trapphus och dekorerat med svartvita tavlor med motiv från gamla Vasastan.

Minskande energiförbrukning

Föreningen har de senaste åren arbetat med att reducera el- och -energiförbrukning. Detta hänför sig framför allt till belysning på allmänna ytor som våningsplan, källare och garage – men också fjärrvärme och ventilation för uppvärmning och lufttillförsel i fastigheten. Genom en ny värmeundercentral, nytt ventilationssystem, samt utbyte av all belysning till LED-belysning har den totala förbrukningen sänkts avsevärt. På tre år har elförbrukningen och fjärrvärme till uppvärmning reducerats väsentligt. Arbetet att kombinera sänkt förbrukning med god boendemiljö fortsätter.

Tillförlitlig 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.

Effektivt ventilationssystem



Under 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 kring ytors luftbehov samt så säkerställer en värmeväxlare att den varma "frånluftens" energi återanvänds genom att först värma upp "tillluften" innan det ventileras ut. Det nya systemet är därmed billigare och miljövänligare i drift.

Återvinning och grovsoprum

Vi vill ge även icke bilburna möjlighet att bli av med sopor som inte får slängas i sopnedkasten. I enlighet med vår miljöpolicy sorteras många olika avfallsfraktioner i återvinningsrummet. Det som inte kan läggas där placeras i grovsoprummet – dock inte miljöfarligt avfall. I grovsoprummet har vi en återbrukshylla där avlagda saker kan återanvändas 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 återvinningsstation.

Moderna tvättstugor

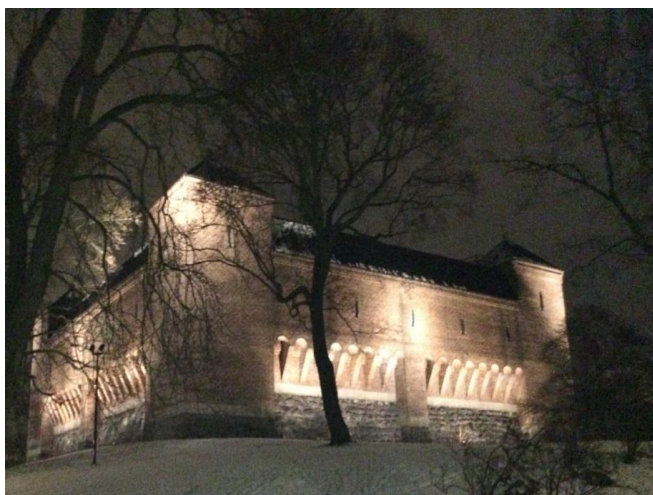
Vi har två tvättstugor med moderna proffsmaskiner från Electrolux, inklusive mangel och nyinstallerade torkskåp. Alla boende kan gratis boka tid med egen bokningsnyckel. Vi har bra serviceavtal på maskinerna och får snabbt hjälp om något blir fel.



VÅR DEL AV STADEN



Vasastan är ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden. I hjärtat av stadsdelen ligger Odenplan. Samtidigt blir det en knutpunkt för pendeltåg och en utvidgad tunnelbana till Arenastaden. 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 Vanadislundsvägen.

Vi har tre tunnelbanestationer att välja på och även en pendeltågsstation vid Odenplan. Det finns bussförbindelser på några minuters gångavstånd från Frejgatan, Sveavägen och Odengatan. Närmaste tunnelbana är Rådmanstgatan nedgång Rehmsgatan-Sveavägen. Nästan lika nära ligger Odenplans tunnelbanestation och Tekniska högskolan (nedgång Odengatan 2).



Odenplans nya Pendeltågsstation ligger på behagligt promenadavstånd från vår fastighet,

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.

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 *ICA Vanadis* på Vanadislvägen 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.

Restauranger och kaféer

Här finns ett rikt utbud av fina restauranger och enklare kvarterskrogar. Vad sägs om gulddragenominerade *Bar Nombre* på Odengatan 36. En annan utsökt fransk kvartersbistro är *Café Facile* på Luntmakargatan 99.

Den som suktar efter puls och flärd söker sig till restaurang *Balzac* på Odengatan. Den som istället har en fablaisse för det italienska köket kan bege sig till *Buco Nero* (Roslagsgatan 4) eller *Linguini* (Frejgatan 48). Föredrar man spanska smaker har nära till *Andalucia* (Döbelnsgatan 79), hamburgerfantasten söker tröst på *Prime Burger* (Birger Jarlsgatan 101), *Gnarly Burger* (Roslagsgatan 20) eller *Burgers & Beer* (Odengatan 45). Varför inte ett glas vin hos *Combo Vinbaren* på Odengatan 52.



Odengatan har ett rikt utbud av både restauranger och butiker.

Vårdcentral



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

I vårt eget kvarter, bara en minuts promenad från garageporten, 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.

VANADISLUNDEN

Grönområden och bad



Det nyrenoverade Vanadisbadet med anor från 1930-talet ligger bara tre fullängdsbanor från vår port – promenaden dit görs bäst färdigombytt och iförd lämpliga sim attiraljer.

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.

Vanadisbadet är en populär rekreationsanläggning med en 25 meters bassäng där du både kan "långsimma" eller stoja med barnen. Det finns även en mindre bassäng för barnen som ännu inte lärt sig simma. De riktigt små barnen stojar i barnbassängen

En restaurang med enklare lunchmeny finns även att tillgå. Här kan du även fika eller avnjuta en glass. En härlig oas att söka svalka vid under heta sommardagar bara 150 meter från gårdsporten. En populär morgonvana är att traska iväg iklädd badrock och flip-flops för att hinna med morgonens motionssim innan arbetsdagen startar. Under heta sommardagar är det också bedrägligt enkelt att söka svalka i kvartersbadet istället för att jaga ut i skärgården eller till badplatser utanför stan.

För alla barnfamiljer är den fina barnlekplatsen vid Sveavägen ett efterlängtat tillskott till barnvagnspromenaderna. Alla ytor är upprustade, ett stort antal gungor finns monterade och sandlådan är större än någonsin.

Även uppe i Vanadislunden finns en lugn och trevlig lekplats anlagd såväl med klätterställning, sandlåda och gungor. En plats att avnjuta egen fika medan barnen stojar inom det inhägnade området.

För den som hellre leker själv finns ett nyuppsatt utegym alldeles i anslutning till lekparken nere vid Sveavägen, 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.

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. De här är en utmärkt plats för picknick under ljumma sommarkvällar.

Har du hund finns här även en väl tilltagen hundrastgård där våra fyrfota vänner kan röra sig fritt tillsammans med sina kompisar.



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 "Tobaksplanteraren Peter Cedergren" 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 sittplatser och grilltor. Hela Bellevue och Paschens stallar används 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 ateljémuseet, det tillhör oss alla 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.



Bellevueparken i fonden med Stallmästargårdens Båtklubbs brygga.

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.

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.



Brunnsviken en varm, stilla sommarkväll.

Det går också utmärkt att hyra en kajak i den närbelägna Brunnsvikens kanotklubb. Ett tips när vårsolen börjar locka till förnyade 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 lägger sig och är säker finns plogade isbanor på Brunnsviken för den som tycker om att sträcka ut på sina långfärdsskridskor. 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 vårt 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 våra näthinnor och blir ett centrum för hela parken är den 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.



Haga Tennis har 8 banor (3 plexipave och 5 grus)

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 Brunnsvikens* 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 saltvatten kommer man genom *Ålkistan*, kanalen ut i Värtan.

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.



INFORMATION TILL DE BOENDE

Informationen till de boende är en av våra viktigaste uppgifter. Föreningen har en egen hemsida och kommunicerar regelbundet till alla boende via e-post.

Anslagstavlor



Under 2017 har föreningens "vanliga" anslagstavla i källarplanet (på väggen som alla ser när man kommer från garaget) och i våra tre entréer bytts ut till en digitala dito för att höja standarden på vår fastighet. De tidigare analoga trapphustavlorna med ojämnt klippta pappersnamnskyltar är också utbytta till samma moderna alster. Detta förenklar namnadministrationen vid in- och utflytt samt ökar möjligheten att sprida aktuell information – och ta bort inaktuell sådan.

Föreningens 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. 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 värme och ventilation, tvättstugor, entrésystem och hissar. Vi har avtal med Fastighetsägarna när det gäller löpande fastighetsskötsel 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 33-39, 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: 49 st varav 47 bostadsrätter och 2 hyreslägenheter. Lokaler: 3 st
- Arealer: tomtarea 1462 kvm, bostadsarea 4379 kvm, lokalarea 600 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, återvinningsrum och grovsoprum (ej byggavfall och vitvaror).
- Källarförråd/vindsförråd.
- Tvättstugor, 2 st.
- Cykelrum.
- Barnvagnsrum, 2 st.
- Duschrum med toalett i källaren.
- RFID-portlås och porttelefon.
- Hissar, 1 hiss i varje trapphus, renoverade 2009.
- Garage med 27 parkeringsplatser till uthyrning (endast för boende).

Drönbild på en av Stockholms största innergårdar, vårt hus syns längst bort på vänster kortsida

