BRF GETEN 30

Org.nr 716460-1952

ÅRSREDOVISNING 2017

1 jan 2017 – 31 dec 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Bilaga: Årsberättelse 2017	18

Kontaktinformation
Frejgatan 33-37, 113 49 Stockholm

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostads-lägenheter 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 4 980 kvm, varav 4 287 kvm utgör lägenhetsyta och 693 kvm lokalyta. I föreningen varmgarage med 27 bilplatser varav två i låsta burar, samt en MC-plats. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

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

Av dessa 48 lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt. Föreningen har tre uthyrda lokaler.

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 uppdaterades 2017 och fortlöpande.

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, taksäkerhet	2013
Ny källarbelysning	2014
Gårdsrenovering	2014
Entrésystem	2014
Nytt ventilationssystem installerat	2015
Ny garagebelysning	2015
Byte till energibesparande LED-belysning i entréer och trappuppgångar	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning 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. Under 2015 antogs och registrerades nya stadgar för föreningen, som under 2017 uppdaterades efter en extrastämma för att följa nya lagkrav. 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 73 medlemmar.
Nytillkomna medlemmar under året är 3.
Utträdande medlemmar under året är 4.
Medlemsantalet vid årets slut är 72.
Under året har tre överlåtelser skett och noll upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-26 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.
Thomas Magnusson	ledamot
Andreas Westin	ledamot
Ingmar Alfrost	suppleant
My Melander	suppleant

Till ***revisor*** har Rolf Darner valts och till revisorssuppleant Hans von 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 2017 är -101 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 535 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för planerat underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost, vid sidan av planerat underhåll, är avgiften för tomträttsavgäld till Stockholms kommun för upplåtelse av marken.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 401 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 300 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 8 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter men höjda garageavgifter.

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

Genomförda åtgärder under 2017
Sluförd ytskiktsrenovering av allmänna utrymmen (garage, entréer, trapphus, källare, motionsrum, dusch och toalett). Stamspolning i lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen.

Stockholm stad beslutade om ny högre tomträttsavgäld f o m 2018. Det innebär att föreningens kostnad succesivt fördubblas under en 5 årsperiod och blir föreningens största kostnad framöver.

Föreningen förnyade befintligt lån med Handelsbanken, omfattande 12,3MSek, amorteringsfritt och fn 0,47% ränta (kopplat till STIBOR). Föreningen har även ett förhandsbeslut på en utökat lån uppgående till 2 Msek i det fall detta skulle behövas. Byggnadslov erhölls avseende förskolan Pysslingens lokal, att i framtiden användas som kontor och en tillkommande bostadsrättslägenhet. Avtal tecknades med förskolan avseende avflyttning sommaren 2018. Ett projekt har startats avseende ombyggnad av lokalen, innefattande avtal med projektledare, lokal- och bostadsrättsmäklare. Efter avslutat projekt förväntas föreningen att ha stärkt kassan och ha ett bättre kassaflöde, som uppväger de ökade kostnaderna för bl.a. tomträttsavgäld.

Föreningen höjde i juli avgifterna för parkeringsplatser i garaget. Avgifterna har tidigare varit oförändrade sedan föreningen bildades.

Nytt serviceavtal tecknades med Fastighetsägarna i Stockholm AB avseende våra värme- och ventilations-utrustningar. Den tidigare leverantören gick under året i konkurs. Ett utökad städavtal tecknades med befintlig lokalvårdare.

"Trapphusprojektet" som startade 2016 och avser ytrenovering (målning, el- och byggunderhåll i husets allmänna delar) slutfördes under 2017 och belastade detta årets bokslut.

En extra föreningsstämma hölls i november. Stämman beslutade om nya uppdaterade stadgar, samt en ny förenklad ekonomisk plan. Ordinarie föreningsstämman 2018 kommer återigen besluta om de nya stadgarna, då två beslut krävs.

Slutligen tecknades ett gruppavtal inkluderat i månadsavgiften för alla boende med Comhem avseende TV/bredband/telefoni.

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 i vidstående tabellen.

Planerad åtgärd	*År*
Ombyggnad till kontorslokal och ny bostadsrätt under 2a halvåret 2018, inklusive ekonomisk ersättning till förskolan –ca 4,75MSek	2018
Underhåll av gemensamma utrymmen – ca 0,25MSek	2018

Händelser efter räkenskapsåret

Ombyggnaden till ny kontorslokal om 350kvm och ny bostadsrättslägenhet om 92kvm är föreningens största och viktigaste projekt under 2018. Styrelsen följer fortlöpande projektets framskridande och har även tillsatt interna projektledare inom styrelsen.
Projektet avses avslutas senast under första halvan av 2019, då föreningen planerat att ha en färdig kontorslokal med inflyttad kontorshyresgäst, samt ha sålt den nya lägenheten.

Det innebär att föreningen kommer att ha ett negativt kassaflöde under ombyggnationen 2018, men får sedan en betydande intäkt och ökade löpande intäkter i och med försäljningen och det nya kontoret. Föreningen avser finansiera detta med befintlig kassa, men har även avtalat med banken om en utökad kredit i det fall detta skulle behövas.
Underlag för upphandling, utvärdering och genomförande är under framtagande.

Upphandlingen planeras genomföras under första halvan 2018, samt att ombyggnaden genomförs med start senast kvartal 4 2018. Detta genomförs i nära samarbete med extern projektledare, kontrollansvarig, lokalmäklare och bostadsrättsmäklare.
Riskerna i detta projekt är kostnads- och tidsöverskridande. Styrelsen bedömer riskerna som små, då vi har en väl tilltagen tidplan och har förkalkylerat kostnaderna.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**50 949 006**	**9 061 700**	**-293 981**	**-2 689 309**	**534 917**	**57 562 333**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			600 000	-600 000		
Balanseras i ny räkning				534 917	-534 917	
Årets resultat					-100 571	-100 571
Belopp vid årets utgång	**50 949 006**	**9 061 700**	**306 019**	**-2 754 392**	**-100 571**	**57 461 762**

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	4 435	4 344	4 289	4 329	4 345
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-101	535	-558	-1 112	-408
Soliditet, %	81,6	81,4	81,8	70,5	68,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	588	588	581	584
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 965	2 988	2 988	2 988	5 196
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 375	12 375	12 375	12 374	12 374
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,48	0,48	1,43	2,19	2,77
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,7	18,7	18,6	18,5	30,7

* 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	-2 754 392
Årets resultat	-100 571
	-2 854 963
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	779 000
Ur yttre fond disponeras	-1 085 019
I ny räkning överföres	-2 548 944
	-2 854 963

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 434 645	4 343 866
Summa rörelsens intäkter m.m.		**4 434 645**	**4 343 866**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 812 986	-3 036 836
Övriga externa kostnader	4	-183 495	-238 188
Personalkostnader		-88 249	-86 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 419	-401 419
Summa rörelsens kostnader		**-4 486 149**	**-3 763 259**
Rörelseresultat		**-51 504**	**580 607**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 543	13 786
Räntekostnader		-58 610	-59 476
Summa finansiella poster		**-49 067**	**-45 690**
Årets resultat		**-100 571**	**534 917**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	65 320 360	65 702 679
Inventarier, verktyg och installationer	7	186 714	205 814
Pågående ombyggnad		155 781	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**65 662 855**	**65 908 493**
Summa anläggningstillgångar		**65 662 855**	**65 908 493**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		522	522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	256 484	238 976
Summa kortfristiga fordringar		**257 006**	**239 498**
Kassa och bank		4 533 234	4 789 506
Summa omsättningstillgångar		4 790 240	5 029 004
SUMMA TILLGÅNGAR		**70 453 095**	**70 937 497**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		60 010 706	60 010 706
Yttre fond		306 019	-293 981
Summa bundet eget kapital		**60 316 725**	**59 716 725**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 754 392	-2 689 309
Årets resultat		-100 571	534 917
Summa fritt eget kapital		**-2 854 963**	**-2 154 392**
Summa eget kapital		**57 461 762**	**57 562 333**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		12 207 750	12 300 000
Summa långfristiga skulder		**12 207 750**	**12 300 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		300 035	555 892
Aktuell skatteskuld		16 559	14 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	466 989	504 969
Summa kortfristiga skulder		**783 583**	**1 075 164**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**70 453 095**	**70 937 497**

KASSAFLÖDESANALYS

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-51 504	580 607
Avskrivningar		401 419	401 419
Erhållen ränta mm		9 543	13 786
Erlagd ränta		-58 610	-59 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**300 848**	**936 336**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	5 660
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-17 508	-30 251
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-255 858	492 267
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-35 723	-125 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-8 241**	**1 278 769**
Investeringsverksamheten			
Förändring av pågående arbeten		-155 781	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-155 781**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-92 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-92 250**	**0**
Förändring av likvida medel		**-256 272**	**1 278 769**
Likvida medel vid årets början		4 789 506	3 510 737
Likvida medel vid årets slut		**4 533 234**	**4 789 506**

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 1 315 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2017**	**2016**
	Årsavgifter	2 421 000	2 421 000
	Hyresintäkter, lägenheter	204 460	198 910
	Hyresintäkter, lokaler	1 195 647	1 169 936
	Garageintäkter	443 000	365 200
	Övriga intäkter	170 538	188 820
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 434 645	4 343 866

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsel	126 492	132 685
	Fjärrvärme	366 087	382 486
	Vatten/avlopp	103 007	98 649
	Sophämtning	210 830	207 669
	Snöröjning/sandning	29 426	23 466
	Städ/entrematter	85 890	87 469
	Kabel-TV	92 534	12 444
	Fastighetsförvaltning	77 491	66 458
	Tomträttsavgäld	677 200	677 200
	Övriga driftskostnader	19 194	19 670
	Reparationer	341 240	546 952
	Försäkringspremier	37 755	36 303
	Fastighetsskatt/avgift	204 780	202 524
	Planerat underhåll	1 441 060	542 861
	Summa driftkostnader	3 812 986	3 036 836

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Konsultarvode	51 062	76 411
	Kostnader för årsstämma	4 130	7 050
	Bankkostnader	5 413	5 326
	Ekonomisk förvaltning	83 039	81 320
	Övriga administrativa kostnader	39 851	68 081
	Summa övriga externa kostnader	183 495	238 188

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Styrelseavrode	64 969	64 999
	Sociala avgifter	18 280	16 817
	Summa personalkostnader	88 249	86 816

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	72 395 706
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 395 706	72 395 706
	Ingående avskrivningar	-6 693 027	-6 310 708
	Årets avskrivningar	-382 319	-382 319
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 075 346	-6 693 027
	Utgående redovisat värde	**65 320 360**	**65 702 679**
	Redovisat värde byggnader	65 320 360	65 702 679
	Summa redovisat värde	**65 320 360**	**65 702 679**
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	452 726	452 726
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**452 726**	**452 726**
	Ingående avskrivningar	-246 912	-227 812
	Försäljningar/utrangeringar	-19 100	-19 100
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-266 012**	**-246 912**
	Utgående redovisat värde	**186 714**	**205 814**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	39 265	37 755
	Förutbetald tomträttsavgäld	169 300	169 300
	Ekonomisk förvaltning	20 330	20 330
	Övriga poster	27 589	11 591
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 484	238 976

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	12 207 750	12 300 000
	Summa långfristiga skulder	12 207 750	12 300 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
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	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	478	321
	Förutbetalda avgifter/hyror	354 596	319 215
	Övriga poster	90 915	164 433
	Upplupna sociala avgifter	21 000	21 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 989	504 969

NOTER

Övriga noter

Not 11	**Ställda säkerheter**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Stockholm den 7/3 - 2018

Kaj Björkman

Åke Löwegren

Lars Ekdahl

Britt Mohr Dahlgren

Andreas Westin Aspegren

Thomas Magnuson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 -2018

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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017 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 2017", men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte "bilaga årsberättelse 2017" 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 2017" 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 2017-01-01 – 2017-12-31 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 7 mars 2018

Rolf Darner

Rolf Darner
Förtroendevald revisor

BILAGA: ÅRSBERÄTTELSE 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

Organisationsnummer: 716460-1952

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

ÅRSBERÄTTELSE ANNO 2017

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 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. Kommunikationerna är förstklassiga, tre tunnelbanestationer, många innerstadsbussar och den nya pendeltågsstationen vid Odenplan.

GENOMFÖRT UNDER 2017

- ✓ Bytt gamla entrepartierna i aluminium till vackra ekportar
- ✓ Målat om i trapphus, korridorer och källare
- ✓ Alla trapphus har utsmyckats med svartvita tavlor från det gamla Sibirien och Vasastan
- ✓ Uppdaterat informationssystem i fastigheten med digitala entretavlor
- ✓ Fortsatt arbete att byta belysning till energibesparande LED-armaturer
- ✓ Gratis bredband och kabel-TV till alla boende utan höjd månadsavgift

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 hästskoformad berså och två små broar som går över ”vattendrag”, och en antydan 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 grillsommarkvällar, 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.

Egna balkonger

Alla lägenheter har generöst tilltagna balkonger som vetter endera mot innergården eller mot ett sommarsoligt 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. Under 2016 har alla väggar och tak målats.

Rymligt cykelrum

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

Barnvagnsrum med förvaring

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

Stora hissar

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

Moderna tvättstugor

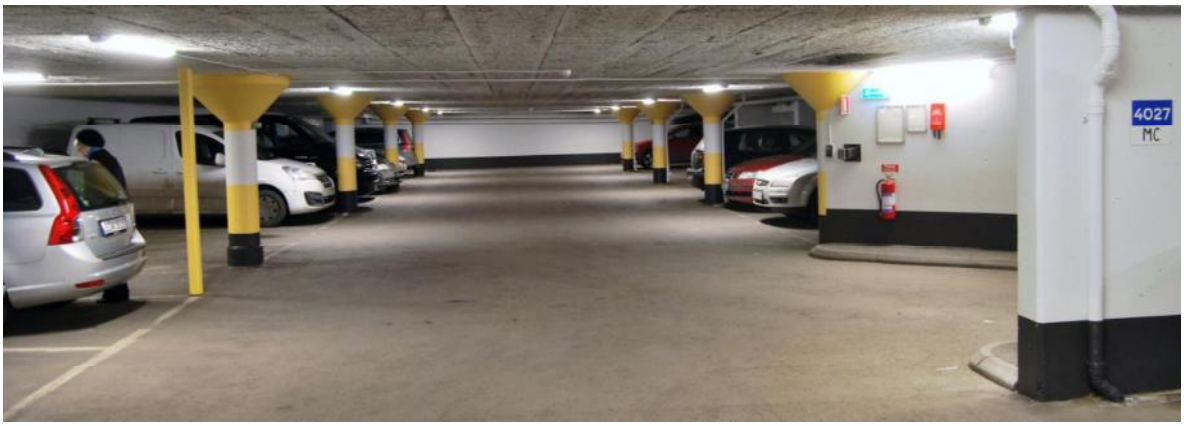
Vi har två tvättstugor med moderna proffsmaskiner från Electrolux, inklusive torkskåp och mangel. Alla boende kan gratis boka tid med egen bokningsnyckel. Vi har bra serviceavtal på maskinerna och får snabbt hjälp om något blir fel. Tvättstugorna målades om under 2017.

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.

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. På andra sidan av Frejgatan finns det en allmän återvinningsstation.



Det nymålade garaget har totalt 27 parkeringsplatser och en MC-plats.

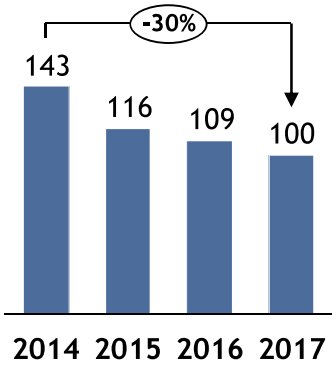
Förstärkt skalskydd

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vårt skalskydd. Under 2014 investerade föreningen i ett nytt modernt entrésystem baserat på RFID-brickor – all in- och utpassage vid entréer och källare kan nu bara ske med personliga brickor. Det finns inga generella portkoder längre, bara våra hyresgäster 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 vindsförråden.

Entréer och trapphus

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

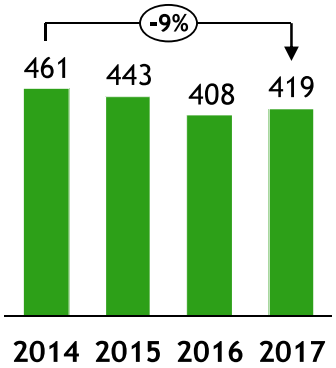
Förbrukning elektricitet
(MWh)



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 fyra år har elförbrukningen reducerats med 30 % och fjärrvärme till uppvärmning med 9 %. Arbetet att kombinera sänkt förbrukning med god boendemiljö fortsätter.

Förbrukning fjärrvärme
(MWh)



Tillförlitlig värmeundercentral

Efter ett års projektering installerades under år 2012 en ny värme-undercentral i källaren intill cykelrummet. Den gamla värmecentralen var uttjänt. Den nya värmecentralen förser värmeelementen i våra lägenheter med tillförlitlig och energieffektiv 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 kringytors luftbehov. En värmeväxlare säkerställer att den varma ”frånluftens” energi återanvänds genom att först värma upp ”tilluften” innan det ventileras ut. Det nya systemet är därmed billigare och miljövänligare i drift.

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

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 tunnelbanelinje till nya Hagastaden. Dominerande gator i Vasastan är Sveavägen, Odengatan, Karlbergsvägen och S:t Eriksgatan.

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

Vi har tre tunnelbanestationer att välja på och 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).

Pendeltågsstationen Stockholm Odenplan öppnade I juli 2017.

Stadsbiblioteket

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

Restauranger och kaféer

Här finns ett rikt utbud av fina restauranger och enklare kvarterskrogar. Vad sägs om gulddrakenominerade *Bar Nombre* på Odengatan 36? Annars finns en enkel men utsökt fransk kvartersbistro med lägre prisbild 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), den som föredrar spanska smaker har nära till *Andalucia* (Döbelnsgatan 79) medan hamburgerfantasten söker tröst på *Prime Burger* (Birger Jarlsgatan 101), *Gnarly Burger* (Roslagsgatan 20) eller *Burgers & Beer* (Odengatan 45). En högvärdig dubbel espresso efter maten intas med fördel på på *Non Solo Bar* (Odengatan 34).

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

Livsmedelsaffärer

I de närmaste kvarteren finns både ICA och Coop. Allra närmast är *ICA 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 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 pâtisseri* på Odengatan 43 eller *Fabrique stenugnsbageri* på Odengatan 42.

Grönområden och bad

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

Stadens kilar är sammanhängande naturområden som når ända in i Stockholms centrala delar och bidrar till att göra Stockholm världskänt som en vacker miljonstad.

Vårt eget gröna kilstråk omsluter i vår omedelbara närhet Bellevue och Brunnsviken med Haga och Kungliga Nationalstadsparken, sträcker sig sedan vidare mot Ulriksdals slott ut till Mälaren och

Sigtuna. Det finns sex mil natursköna gång- och cykelvägar och en stor del är naturreservat med höga natur- och kulturvärden. Tanken är att man lätt kan vandra eller cykla i området och upptäcka alla smultronställen längs vägen.

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

VANADISLUNDEN

Glöm inte bort vårt närmaste grönområde! Vanadislunden erbjuder utsikt över Stockholms takåsar och Vasastans högsta punkt (43 m.ö.h.). Den är full av olika gräsytor med trevligt buskage. Där kan var och en hitta sin favoritplats på sommaren och barnen har två lekplatser att välja på. *Vanadisbadet* i funkisstil från 30-talet har fått en pietetsfull renovering med tidstypiska detaljer som soldäck i trä, duschar och omklädningsrum. Badet stoltserar numera med 25-metersbassäng, en övningsavdelning, och plaskdamm för barnen – en härlig oas att söka svalka vid under heta sommardagar bara 150 meter från vår gårdsport. 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.

Också värt att upptäcka i Vanadislunden är *Cedersdalsgatans hus* från 1917 som med sin faluröda färg om sommaren ligger inbäddade i en grön fond av gräsmattor och träd i norra delen av parken och påminner om gamla tiders bruksmiljöer. I nordväst finns också vår närmaste malmgård, Cedersdals malmgård från början av 1700-talet. Malmgårdar låg på Stockholms malmar och var ofta kombinerade lantställen och trädgårdar och den här var inget undantag. Den tillhörde ursprungligen ”Tobaks-Planteraren Peter Cerdergren” och kvar finns än idag en samtida tobakslada som användes för torkning av bladen.

BELLEVUE

Bara tvärs över Cedersdalsgatan på andra sidan Vanadislunden finns Bellevue med *Carl Eldhs ateljémuseum*, byggt 1918 av Ragnar Östberg med utsikt över Brunnsviken. Här finns också *Paschens Malmgård* från 1757. Hela Bellevue med *Paschens stallar* har rustats upp för att bli mer

tillgängligt för fritid och rekreation. Här finns nu nya sittplatser och grillytor! Hela Belevue och Pashens stallar kommer användas för fritid och rekreation. Carl Eldh är en del av vår lokala kultur! Han var en av sin tids främsta konstnärer. Beundra hans skulptur Den unge Strindberg i skärgården, som är mer mänsklig och levande än ”Titanen” i Tegnérlunden. 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.

Brunnsviken en varm, stilla sommarkväll.

Prova på *Brunnsviksbadet* en varm sommardag, eller varför inte ta ett skymningsdopp i det varma vattnet. Det är ett allmänt strandbad med utmärkt badvattenkvalitet och bryggan byggdes om 2012. Att gå dit tar ca 30 minuter (3 km), med cykel 10 min. Där finns en fin sandstrand och alldeles bredvid ett klippbad för den som inte vill ha sand mellan tårna. Det går också utmärkt att hyra en kajak i den närbelägna Brunnsvikens kanotklubb. Ett tips när vårsolen börjar locka till 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 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 tagit med termosen, samt *Haga parkmuseum* med historiska bilder och planer.

Haga Tennis har åtta banor, varav tre är plexipave och fem är grusbanor.

KUNGLIGA 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 båklubb* (Roslagsvägen 85), också på bekvämt gångavstånd. Ut till salt vatten kommer man genom *Ålkistan*, kanalen ut i Värtan.

Gym

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

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, och många är de barnfamiljer som tacksamt gått de knappa 100 meterna med den nyfödda när vinden viner och det snöar som värst.

VÅR INFORMATION TILL DE BOENDE

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

Våra anslagstavlor

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.

Med digitala trapphustavlor blir det högre grad av ordning och reda – samt ser betydligt trevligare ut.

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, 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 samt en tidsstudie över gårdsrenoveringens framskridande. Givetvis presenteras även styrelsen och valberedningen på en av hemsidans länkar.

Informationsmöte

Styrelsen har information för medlemmarna efter föreningsstämman i april-maj varje år.

Drönarbild på Stockholms största innergård, vårt hus syns längst bort i mitten.

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 extern städfirma. Snöskottning från taket och borttagning av istappar sköts av en kontrakterad firma. Snöröjning på gården sköter vi själva, det finns utrustning med skyffel och spade i varje port.

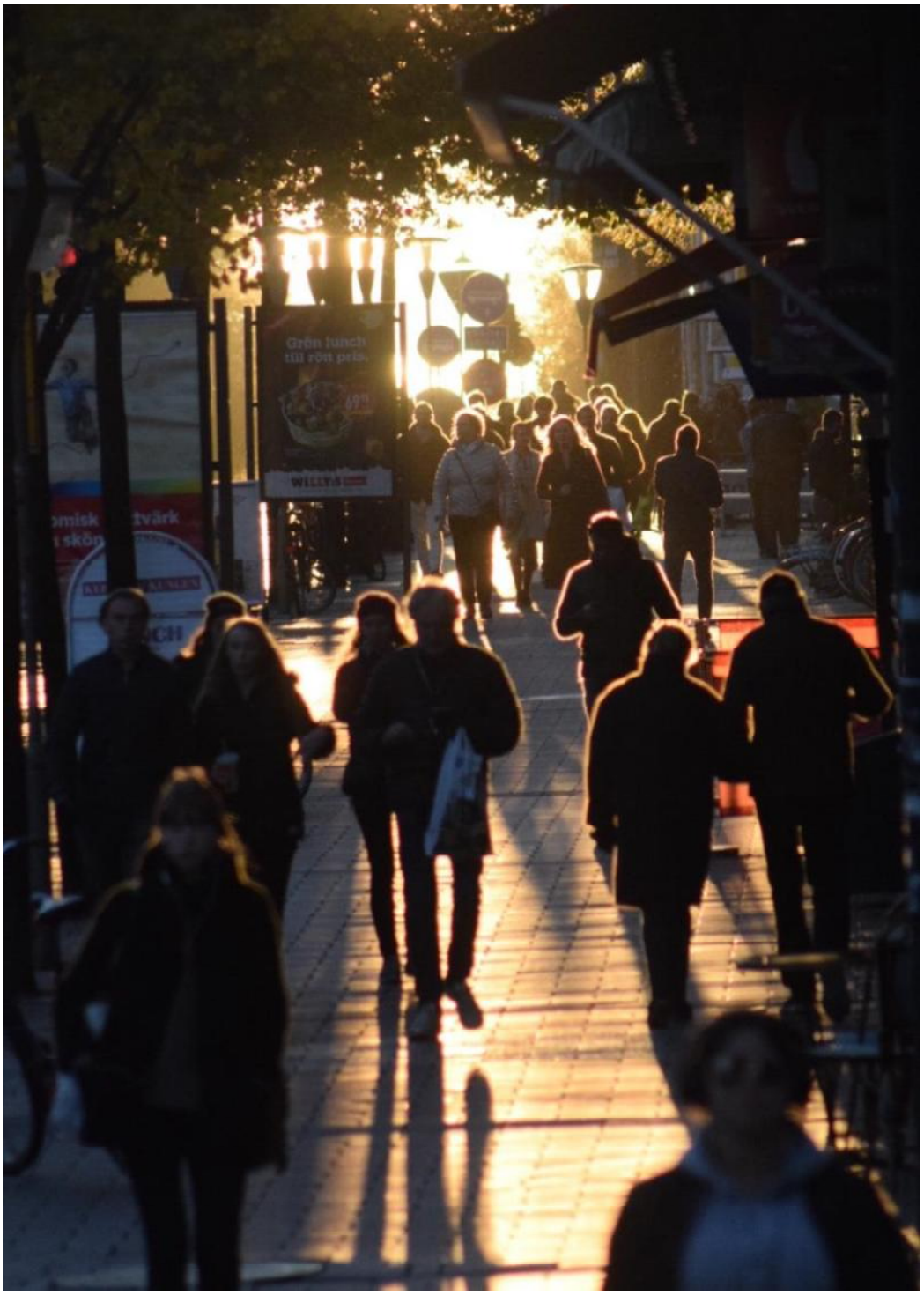
KORTFAKTA OM VÅR FÖRENING

- *Namn:* Bostadsrättsföreningen Geten 30.
- *Organisationsnummer:* 716460-1952
- *Fastighetsbeteckning:* Stockholm Geten 30.
- *Adress:* Frejgatan 33-37, 113 49 Stockholm.
- *Upplåtelseform:* Tomträtt, upplåten 1978-10-18 t.o.m. 2038-11-01.
- *Ändamål:* Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.
- *Hus:* Flerbostadshus på undergrund av berg, byggt i vinkel med sju våningar och delvis inredd vind, hel källare och underbyggd gård. Husets grundmurar är av betong, bjälklaget av armerad betong och ytterväggarna av tegel.
- *Huset uppfört år:* 1980.
- *Antal lägenheter:* 48 st varav 46 bostadsrätter och 2 hyreslägenheter.
- *Lokaler:* 3 st.
- *Arealer:* tomtarea 1462 kvm, bostadsarea 4289 kvm, lokalarea 693 kvm.
- *Uppvärmning:* Vattenburen värme ansluten till fjärrvärme.

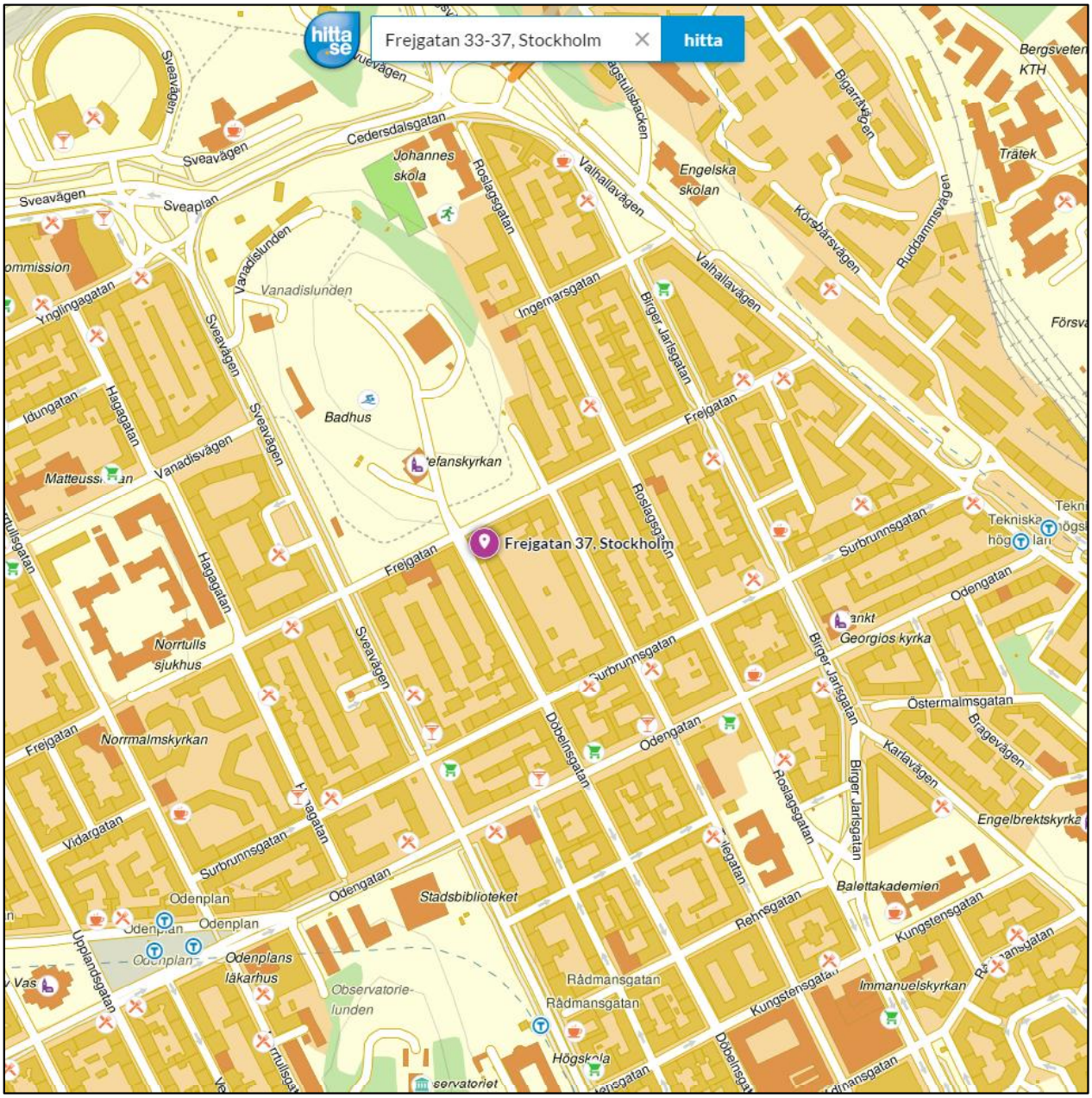
- *Ventilation:* Till- och frånluftsaggregat med värmeväxling på frånluften, s.k. TFX-system. Separata aggregat för bostäder och lokaler.
- *Sopnedkast:* Ja, i varje uppgång.

Gemensamma anordningar och utrymmen

- Nytt energieffektivt ventilationssystem från 2015.
- Ljus innegård med grillområde, växthus, boulebana, samt uteplats med bord och stolar och fin kvällsbelysning – allt renoverat under 2014.
- Undercentral för fjärrvärme, ny installation 2012.
- Elcentral.
- Soprum, återvinningsrum och grovsoprum (ej byggavfall och vitvaror).
- Källarförråd/vindsförråd.
- Tvättstugor, 2 st.
- Cykelrum.
- Barnvagnsrum, 2 st.
- Duschrum med toalett i källaren, renoverat 2017.
- RFID-portlås och porttelefon.
- Hissar, 1 hiss i varje trapphus, renoverade 2009.
- Garage med 27 parkeringsplatser till uthyrning (endast för boende).



Odengatan har ett rikt utbud av både restauranger och butiker.


Frejgatan 33-37, Stockholm
hitta
Frejgatan 37, Stockholm
Sveavägen
Cedersdalsgatan
Johannes skola
Roslagsgatan
Valhallavägen
Engelska skolan
Bergsveten KTH
Trätek
Körsbärsvägen
Ruddammsvägen
Vanadislunden
Ingemarsgatan
Birger Jarlsgatan
Frejgatan
Badhus
Vanadisvägen
Hagagatan
Surbrunnsgatan
Odengatan
Norrtulls sjukhus
Norrmalmskyrkan
Döbelnsgatan
Östermalmsgatan
Karlavägen
Bragevägen
Engelbrektskyrka
Vidargatan
Odenplan
Stadsbiblioteket
Balettakademien
Rehnsgatan
Kungstensgatan
Immanuelskyrkan
Uppplandsgatan
Odenplans läkarhus
Observatorie-lunden
Rådmansgatan
Högskola
Georgios kyrka
Tekniska

© hitta