



**BRF GETEN 30**

Org.nr 716460-1952



## **ÅRSREDOVISNING 2019**

1 jan 2019 – 31 dec 2019

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Bilaga: Årsberättelse 2019	16

## Kontaktinformation

Frejgatan 33-37, 113 49 Stockholm

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se/kontakt](http://www.rbekonomi.se/kontakt)

# 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 4 380 kvm utgör lägenhetsyta och 600 kvm lokalyta. I föreningens varmgarage finns 27 bilplatser varav två i låsta burar, samt ytterligare 1 MC plats. 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 styrelseansvarsförsäkring.

## Underhållsplan

Föreningen har under 2019 uppdaterat och tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig trettio år framåt. Planen uppdateras fortlöpande varje år. Efter en 10 årsperiod med stora planerade och genomförda underhållsåtgärder, så förutspås föreningen ha mindre underhållsbehov de kommande 10

åren. Efter den kommande 10 årsperioden så kan det åter bli aktuellt med större åtgärder då ett antal installationer och delar i fastigheten börjar uppnå sin kalkylerade livslängd. Styrelsen följer denna utveckling noga.

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
Tak-målning, ny plåt, säkerhet	2013
Ny källarbelysning	2014
Gårdsrenovering	2014
Entrésystem	2014
Nytt ventilationssystem	2015
Ny garagebelysning	2015
Byte till energibesparande LED-belysning i entréer och trappuppgångar	2016
Slutförd ytskiktsrenovering av allmänna utrymmen	2017
Stampolning - lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen	2017
Ombyggnad av en lokal till kontor och en ny bostadsrättslägenhet	2018
Nya torkskåp i tvättstuga	2018
Ny hemsida och system för webmail	2018

**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 Förvaltning i Östersund AB, ett dotterbolag till Riksbyggen.

**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 sedan 2019 registrerad för moms. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets **början** till 74  
Nyttillkomna medlemmar under året är 5  
Utträdande medlemmar under året är 4  
Medlemsantalet vid årets slut är 75

Under året har 3 överlåtelser skett och 1 upplåtelse av nybyggd bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kaj Björkman	ledamot/ordf.
Åke Löwegren	ledamot/vice ordf.
Irene Lundberg	ledamot/kassör
Britt Mohr Dahlgren	ledamot/sekr.
My Melander	ledamot
Ulla Lundström	ledamot
Gunilla Berninge	suppleant
Ingemar Alfrost	suppleant (avgått under perioden)

Till **revisor** har Hans van Turnhout valts och till revisorssuppleant har Susan Lampe Nordström 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 arbetet 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 2019 är -6 109 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 1 165 Kkr. Förändringen beror främst på kostnader för ombyggnation av lokalen samt balkongrenovering.

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

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 401 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -6 007 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott 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 positivt kassaflöde med 918 Kkr.

Föreningen har under 2019 genomfört renovering av samtliga balkonger. Renoveringen har bekostats med egna medel. Föreningen ingick ett nytt hyresavtal med lokalhyresgästen Attendo Sverige AB.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.



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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny energideklaration och OVK-besiktning	41
Byte av synliga horisontella huvudavloppsrör i källaren	26
Ombyggnad av lokal	6 288
Balkongrenovering	1 193
OVK i samtliga lägenheter och 2 lokaler	47
Byte belysning i tvättstuga och soprum	24

Stockholm stad beslutade om ny högre tomträttsavgäld f o m 2018 och ett nytt tomträttsavtal tecknades då mellan parterna. Det innebär att föreningens kostnad succesivt fördubblas under en 5 årsperiod och blir föreningens största kostnad framöver.

Föreningen amorterade och förnyade befintligt lån med Stadshypotek. Lånet som var på 12,2Msek, amorterades med 6,2Msek. Föreningens lån uppgår nu till totalt 6Msek, är amorteringsfritt och fn 0,55% ränta (kopplat till Stibor).

Restaurang Assistans I Skandinavien AB flyttade i januari in i föreningens ombyggda lokal. Föreningen sålde även en nybyggd bostadsrättslägenhet om 89 kvm som

tillkommit genom omdisponering av lokalens ytor. Lägenheten tillträdde under maj månad. Ett nytt lokalavtal tecknades även med Attendo Sverige AB. Med föreningens nya lokalavtal och försäljningen av en bostadsrättslägenhet har ekonomin stärkts.

Avtal har under året även tecknats med Stockholms Trädgårdstjänst AB för skötsel av våra planteringar och för snöröjning på gården. Bevakningsavtalet för taksikotning förlängdes med DB Tak AB.

Ett utökat avtal tecknades även med Presto Brandsäkerhet AB avseende skötsel av brandluckor och brandsläckningsmateriel.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 124 Kkr/årigen för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Renovering av fönster och dörrar	2020
Bättringsmålning av allmänna ytor	2020
Radonmätning i lägenheter och lokaler	2020

### Händelser efter räkenskapsåret

Kone har skötselansvaret för föreningens hissar och har bytt ut "nöd knappsutrustningen" i 33ans hiss.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 949 006</b>	<b>9 061 700</b>	<b>0</b>	<b>-2 548 944</b>	<b>1 165 244</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			779 000	-779 000	
Ianspråktagande yttre fond			-53 425	53 425	
Balanseras i ny räkning				1 165 244	-1 165 244
Upplåtelser	1 060 969	5 689 031			
Årets resultat					-6 108 560
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 009 975</b>	<b>14 750 731</b>	<b>725 575</b>	<b>-2 109 275</b>	<b>-6 108 560</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 094	4 299	4 435	4 344	4 289
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 109	1 165	-101	535	-558
Soliditet, %	89,1	80,7	81,6	81,8	81,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	588	588	588	588
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 427	2 965	2 965	2 988	2 988
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 366	12 375	12 375	12 375	12 375
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27	0,48	0,48	0,48	1,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	9,3	18,8	18,7	18,7	18,6

\* 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	-2 109 275
Årets resultat	-6 108 560
	<hr/>
	-8 217 835
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	779 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-1 504 575
I ny räkning överföres	-7 492 260
	<hr/>
	-8 217 835

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 094 026	4 298 880
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 094 026</b>	<b>4 298 880</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-10 299 123	-2 449 619
Övriga externa kostnader	4	-311 270	-143 598
Personalkostnader	5	-88 101	-88 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 419	-401 419
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 099 913</b>	<b>-3 082 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 005 887</b>	<b>1 216 143</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		12 696	7 878
Räntekostnader		-115 369	-58 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 673</b>	<b>-50 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 108 560</b>	<b>1 165 244</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	6	64 555 722	64 938 041
Inventarier, verktyg och installationer	7	148 514	167 614
Pågående ombyggnad		0	6 644 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 704 236</b>	<b>71 750 269</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 704 236</b>	<b>71 750 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		537	58 750
Övriga fordringar		15 025	522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	379 718	336 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 280</b>	<b>395 987</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 452 318</b>	<b>534 199</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 847 598</b>	<b>930 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 551 834</b>	<b>72 680 455</b>



# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	66 760 706	60 010 706
Yttre fond	725 575	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 486 281</b>	<b>60 010 706</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 109 276	-2 548 944
Årets resultat	-6 108 560	1 165 244
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 217 836</b>	<b>-1 383 700</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>59 268 445</b>	<b>58 627 006</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 6 000 000	12 207 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 000 000</b>	<b>12 207 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	82 192	1 306 478
Aktuell skatteskuld	20 375	10 916
Övriga skulder	13 546	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 167 276	528 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 283 389</b>	<b>1 845 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 551 834</b>	<b>72 680 455</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-6 005 887	1 216 143
Avskrivningar	401 419	401 419
Erhållen ränta mm	12 696	7 878
Erlagd ränta	-115 369	-58 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 707 141</b>	<b>1 566 663</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	58 213	-58 750
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-57 506	-80 231
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 224 286	1 006 443
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	661 975	55 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 268 745</b>	<b>2 489 798</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring av pågående ombyggnad	6 644 614	-6 488 833
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 644 614</b>	<b>-6 488 833</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgift	6 750 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-1 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-5 207 750	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>542 250</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>918 119</b>	<b>-3 999 035</b>
Likvida medel vid årets början	534 199	4 533 234
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 452 318</b>	<b>534 199</b>

## 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 1 377 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	2019	2018
	Årsavgifter	2 458 663	2 421 000
	Hyresintäkter, lägenheter	215 220	210 040
	Hyresintäkter, lokaler	1 779 599	1 014 018
	Hyresintäkter, garage	492 000	492 900
	Övriga intäkter	148 544	160 922
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 094 026</b>	<b>4 298 880</b>

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsel	132 412	142 830
	Fjärrvärme	368 159	371 374
	Vatten/avlopp	108 538	108 061
	Sophämtning	224 723	219 223
	Snöröjning/sandning	28 896	24 813
	OVK, obligatorisk ventilationskontroll	46 775	0
	Städ/entremattor	99 271	84 642
	Kabel-TV/bredband	110 600	110 478
	Fastighetsförvaltning	104 640	104 161
	Tomträttsavgäld	1 007 833	729 333
	Övriga driftskostnader	44 508	32 900
	Ombyggnation, lokal	6 287 619	0
	Balkongreovering	1 193 260	0
	Reparationer	309 116	190 786
	Försäkringspremier	40 836	39 265
	Fastighetsskatt/avgift	167 985	205 836
	Planerat underhåll	23 952	85 917
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>10 299 123</b>	<b>2 449 619</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Konsultarvode	88 959	0
	Kostnader för årsstämma	11 869	15 523
	Bankkostnader	8 448	5 107
	Ekonomisk förvaltning	81 981	82 570
	Försäljningskostnader	90 228	0
	Övriga administrativa kostnader	29 785	40 398
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>311 270</b>	<b>143 598</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Styrelsearvode	64 999	64 999
	Sociala avgifter	18 102	18 102
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>88 101</b>	<b>88 101</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 395 706	72 395 706
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 395 706	72 395 706
	Ingående avskrivningar	-7 457 665	-7 075 346
	Årets avskrivningar	-382 319	-382 319
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 839 984	-7 457 665
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 555 722</b>	<b>64 938 041</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	64 555 722	64 938 041
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>64 555 722</b>	<b>64 938 041</b>



## NOTER

<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		193 000 000	137 166 000	
varav byggnader:		69 600 000	53 400 000	
<b>Not 7 Inventarier och installationer</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Ingående anskaffningsvärde		452 726	452 726	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>452 726</b>	<b>452 726</b>	
Ingående avskrivningar		-285 112	-266 012	
Årets avskrivningar		-19 100	-19 100	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-304 212</b>	<b>-285 112</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>148 514</b>	<b>167 614</b>	
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Förutbetalda försäkringspremier		46 961	40 836	
Förutbetald tomträttsavgäld		274 250	247 500	
Ekonomisk förvaltning		20 931	20 718	
Övriga förutbetalda kostnader		37 576	27 661	
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>379 718</b>	<b>336 715</b>	
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Amortering efter 5 år		6 000 000	12 207 750	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>12 207 750</b>	
<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkors- ändring</b>	<b>Ränta</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
Stadshypotek	rörligt	0,47%	0	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>6 000 000</b>
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Upplupna räntekostnader		0	478	
Förutbetalda avgifter/hyror		886 673	368 491	
Övriga upplupna kostnader		259 603	138 336	
Upplupna sociala avgifter		21 000	21 000	
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>1 167 276</b>	<b>528 305</b>	

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Stockholm den 2020-02-19

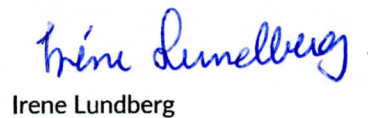
  
Kaj Björkman

  
Åke Löwegren

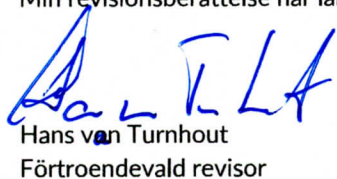
  
Ulla Lundström

  
Britt Mohr Dahlgren

  
My Melander

  
Irene Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3/2020

  
Hans van Turnhout  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman den 23 april 2019 i Brf Geten 30 Org nr 716460-1952

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Geten 30 för år 2019. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Målet beträffande revisionen och mitt uttalande om ansvarsfrihet är även att inhämta information/bevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i ett 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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 mars 2020

  
Hans van Turnhout

Av föreningsstämman utsett revisor

# BILAGA: ÅRSBERÄTTELSE 2019



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30

Organisationsnummer: 716460-1952

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



# ÅRSBERÄTTELSE

## ANNO 2019

### 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 trångboda hyresgäster och deras inneboende.



Utsikt mot fastigheten Döbelnsgatan 60



### GENOMFÖRT UNDER 2019

✓ RENOVERING AV  
FASTIGHETENS  
BALKONGER

✓ BYTE AV SYNLIGA  
HUVUDAVLOPPSRÖR I  
KÄLLAREN

✓ RENOVERING AV  
RÖKLUCKOR

✓ OVK I SAMTLIGA  
LÄGENHETER OCH TVÅ  
LOKALER

✓ NY  
ENERGIDEKLARATION

✓ IORDNINGSSTÄLLT  
OCH SÅLT EN NY  
BOSTADSRÄTT

✓ NY LOKALHYRESGÄST I  
OMBYGGDA LOKALER

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.

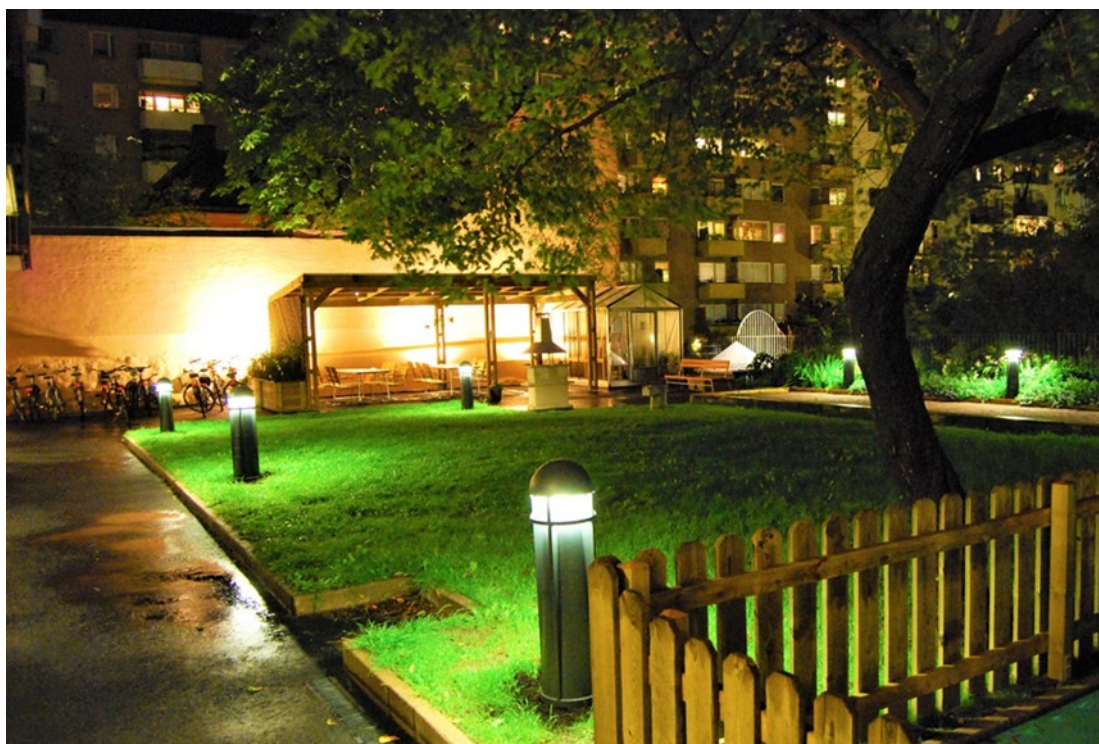
## VÅR FÖRENING

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 grillmiddagar, 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](http://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 Döbelngatan. Efter besiktning av ett antal balkonger beslutade styrelsen att under 2019

livstidsförlänga och renovera alla balkonger och vid behov reparera. Samtliga balkongräcken demonterades och balkonggolvet samt taket renoverades enligt en framtagna kravspecifikation. Alla balkonggolvet, taket och pelarna blästrades och målades. Rostangripna armeringsjärn åtgärdades samt en klack monterades i balkonggolvens hörn med avsikt att styra regnvatten från fasaden. Taket förlängdes över de översta balkongerna för att bättre styra regnvatten ut från underliggande balkonger. Arbetet startade i september och avslutades i oktober enligt plan. Renoveringen innebär att balkongerna nu bör klara ca 20 ytterligare år.

## 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 på gårdsplanet har iordningsställts och sålts av föreningen under 2019. Den har en mysig uteplats mot gården men även utsikt mot Döbelngatan. Föreningen har därmed 49 lägenheter.



Vidare har ett nytt modernt kontor byggts helt enl. önskemål från vår nya hyresgäst som flyttade 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. 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.

## Minskad energiförbrukning

Föreningen har de senaste åren arbetat med att reducera el- och -energiförbrukningen. Detta hänförs 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 med att få ned energianvändningen fortgår och vi har sedan 2016 minskat husets allmänna förbrukning från 109000kWh till 85000kWh, dvs en minskning med 22%. Innevarande år minskade elförbrukningen 3% från föregående år.



### Tillförlitlig värmeundercentral

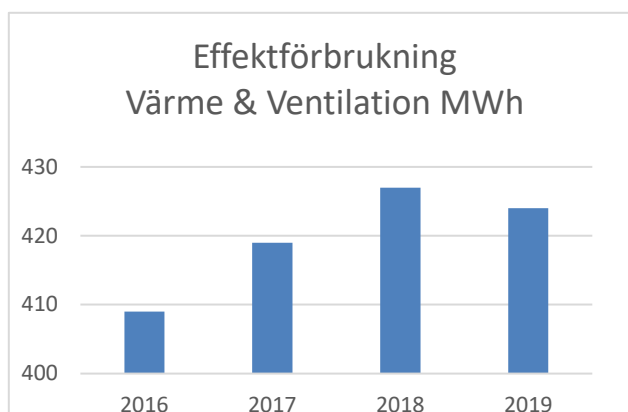
Efter ett års projektering installerades under år 2012 en ny värmeundercentral i källaren intill cykelrummet. Den gamla värmecentralen var uttjänt. Den nya värmecentralen förser värmeelementen i våra lägenheter med tillförlitlig och energisnål fjärrvärme.

### 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.

Värme & Ventilationsförbrukningen påverkas mycket av väderleken men ligger ganska konstant de senaste åren.





## Återvinning och grovsoprum

Vi vill ge även icke bilburna möjlighet att bli av med sopor som inte får slängas i sopnedkassen. I enlighet med vår miljöpolicy sorteras många olika avfallsfraktioner i återvinningsrummet. Det som inte kan läggas där placeras i grovsoprummet – dock inte miljöfarligt avfall, möbler eller byggavfall. 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

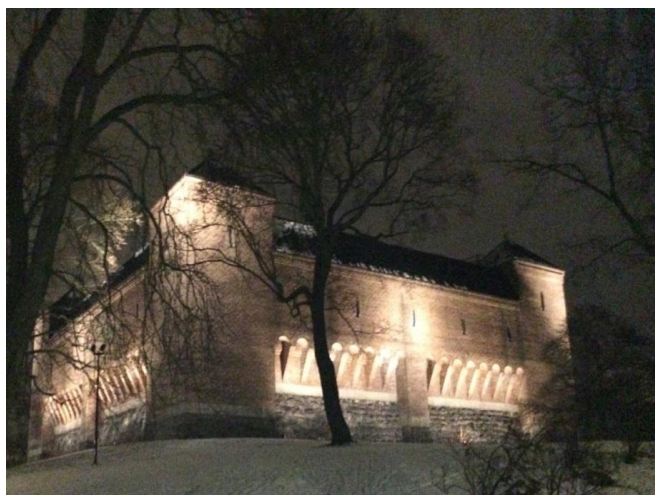
Vi har två tvättstugor med moderna proffsmaskiner från Electrolux, inklusive mangel och nyinstallerade torkskåp. Alla boende kan gratis boka tid med egen bokningsnyckel. Vi har bra serviceavtal på maskinerna och får snabbt hjälp om något blir fel.



## 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 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 Rådmanngatan 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 och närmaste *Coop* finns i hörnet Roslagsgatan-Odengatan. En uppskattad butik är *ICA Vanadis* på Vanadislundsvägen 12B, och *Hemköp* har 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 den omskrivna italienska krogen *L'AVVENTURA* på Sveavägen 77 eller *Jim & Jacob Restaurang* på Surbrunnsgatan 38 med en mängd goda mindre rätter. Tvärs över gatan från den hittar man fantastiskt goda galetter på *Crêperie & Logi Vasastan*. En annan utsökt fransk kvartersbistro är *Café Facile* på Luntmakargatan 99.

Den som sukter efter puls och flärd söker sig till restaurang *Balzac* på Odengatan. Den som istället har en fablaise för det italienska köket kan bege sig till *Buco Nero* (Roslagsgatan 4) eller *Linguini* (Frejgatan 48). Hamburgerfantasten söker tröst på *Prime Burger* (Birger Jarlsgatan 101) 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. I samma kvarter ligger vårdcentral och flera 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 värt varenda meter när man är framme.

## HAGAPARKEN

Efter att vi utforskat Bellevue finns hela Hagaparken till vårt förfogande. Det är 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. Vid Haga tennis finns 8 tennisbanor (3 plexipave och 5 grus).



## BÅTLIV

Kanske drömmer du om att promenera ner till båten och ta en tur. Den närmaste båtklubben finns bara 1000 meter från vårt hus. Det är *Segelsällskapet Brunnsviken* som 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 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



2017 övergick föreningen till digitala informationstavlor i källaren och i våra tre entréer. Där hittar man information om boende, felanmälan, styrelse och viktiga meddelanden. Detta förenklar namnadministrationen vid in- och utflytt samt ökar möjligheten att sprida aktuell information – och ta bort inaktuell sådan.

## Föreningens hemsida [Geten30.se](http://www.geten30.se)

På hemsidan [www.geten30.se](http://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 husets löpande underhåll.

Serviceavtal finns för värme och ventilation, tvättstugor, entrésystem, hissar och brandskyddsutrustning och avtal med Fastighetsägarna för 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. Avtal tecknades 2019 för snöröjning av gården och skötsel av våra blommor och växter. Det finns utrustning med sand, skyffel och spade i varje port som kan användas av alla boende.

## 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 för bil och 1 för MC till uthyrning (endast för boende).

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

