

# Årsredovisning 2023

## Brf Geten 30

716460-1952



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Geten 30

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning om negativt resultat .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-02-15. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-07-31.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Geten 30 i Stockholms kommun	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden som löper i 10-årsperioder. Avtalet gäller till och med 2028. Tomträttsavgälden uppgår till 1 419 000 kronor per år.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 48 bostadsrätter om totalt 4 376 kvm och 3 lokaler om 599 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 5 395 kvm där även garage ingår med 420 kvm. I föreningens varmgarage finns 27 bilplatser varav två i låsta burar, samt ytterligare 1 MC plats. Samtliga bilplatser har försetts med laddbox för laddning av hybrid- och elbilar. 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

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Kaj Björkman	Ordförande
Åke Löwegren	Styrelseledamot
Clas Camnerin	Styrelseledamot
Gunilla Berninge	Styrelseledamot
Kajsa Voisin-Schrewelius	Styrelseledamot
My Melander	Styrelseledamot
Jonas Olofsson	Suppleant

#### Valberedning

Mathias Edberg  
Lars Ekdahl

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Susan Lampe Norström    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Beslutades om uppdaterade stadgar föranlett av ändrad lagstiftning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Hyres lgh, renovering av badrum och kök samt ytskikt  
Underhållsplan, revidering/uppdatering  
Ventilation - åtgärder för flöden, OVK och stamrensning  
Fönsterrenovering i hyreslägenhet
- 2022** ● Avloppsledning kök, spolning  
Byte av termostater, kontroll kåglor och luftningsventiler på alla element  
OVK och föreningens åtgärder  
Tvättmaskiner, byte
- 2021** ● Montering av brandvarnare i lägenheter  
Fönster o dörrar, lagning av röta i karmar & målning av dessa  
Installation av elbilsaddare i garaget på 27 platser  
Smidesgrind portal Frejgatan, målning och förbättring av skalskyddet
- 2020** ● Linjemålning, p-platser  
Nya radiatorer i fem lägenheter

- 2020 ● Bättringsmålning, källar- & hissdörrar  
Soppantering, byte av kärl  
Renovering röklucka  
Ny tvättmaskin & underhåll  
Byte dörr uthyrd lokal  
Målningsbättring plåttak
- 2019 ● Ny energideklaration och OVK-besiktning  
Byte av synliga horisontella huvudavloppsrör i källaren  
Ombyggnad av lokal  
Balkongrenovering  
Byte belysning i tvättstuga och soprum
- 2018 ● Nya torkskåp i tvättstuga
- 2017 ● Ytskiktsrenovering av allmänna utrymmen  
Stampolning
- 2016 ● Byte till energibesparande LEDbelysning i entréer och trappuppgångar
- 2015 ● Nytt ventilationssystem  
Ny garagebelysning
- 2014 ● Ny källarbeslysning  
Gårdsrenovering  
Entrésystem
- 2013 ● Målning entréer & hissdörrar  
Ny entré förskolan  
Tak-målning, ny plåt, säkerhet
- 2012 ● Balkonger övre, droppskydd  
Värmeundercentral, byte
- 2011 ● Indragen fibernätkopplingspunkt
- 2009 ● Hissar

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Byta golvbrunnar i källarutrymmen  
Målning entrépartier i Ek  
Luckor till källaren, Lagning och målning  
Tvättmaskiner byte vid behov

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Hissar	Kone AB
Värme & ventilation	Fastighetsägarna i Stockholm AB

#### Övrig verksamhetsinformation

##### Underhållsplan

Nuvarande underhållsplan upprättades 2019 och sträcker sig till 2048. Den uppdateras fortlöpande varje år. Föreningen gjorde 2023 en större revidering av underhållsplanen med konsult hjälp, bl.a med tanke på att prisförändringarna varit omfattande de senaste åren. Många stora underhållsåtgärder har gjorts under en tio årsperiod, varför föreningen förutspås ha mindre underhållsbehov kommande 10 år. Därefter 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

2023 har fortsatt präglats av händelser i vår omvärld såsom krig, energikris, börsoro, hög inflation, ökande låneräntor och ökande priser. Föreningen har haft extraordinära utgifter och intäkter av engångskaraktär vilket påverkat resultat och kassaflöde 2023. Detta innefattar tex advokat- och mäklar-arvode vid tvistelösning och försäljning av lägenhet, marknadsföring av kontorslokal, omfattande renovering av ventilationssystemet och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt uppdatering av hemsida och underhållsplan.

Föreningen ansökte om och beviljades elprisstöd under året uppgående till 38tkr.

Under året har föreningen amorterat vårt sista lån på 3Msek och är nu skuldfri. Genom försäljningen under 2023 av en hyreslägenhet har föreningen idag ett likviditetsöverskott som placerats långsiktigt räntebärande och istället ger föreningen ränteintäkter framåt.

Föreningen har fortsatt att kostnadsföra allt underhåll som genomförs (enligt K2), och därmed belasta årets resultat med detta. Den enskilt största kostnadsposten är avgiften för tomträttsavgäld till Stockholms kommun för upplåtelse av marken. Föreningens avgift tom 2028/10 uppgår till 1,4Msek per år.

##### Förändringar i avtal

En av föreningens lokalhyresgäster, Restaurangassistans i Norden AB, har sagt upp sitt hyresavtal för avflyttning. De lämnar lokalen den sista april 2024 och föreningen har ännu ej en ny hyresgäst. Föreningen har anlitat både en mäklare och marknadsbolaget Citymark. Marknaden för lokaler är avvaktande med tanke på konjunkturläget. Att ha lokalen uthyrd ger normalt en intäkt på ca 1,5Msek/år.

Ny lokalhyresgäst från 1 februari 2023 är BroBålstaStädarna AB som hyr källarlokalen på ett treårs kontrakt.

Nytt avtal avseende service av värme och ventilation har tecknats med Fastighetsägarna I Stockholm AB.

Avtal för snöskottning av gården har tecknats med Veterankraft Stockholm City.

##### Övriga uppgifter

Föreningen genomförde i juni 2023 en extra föreningsstämma. På stämman beslutades om uppdaterade stadgar i enlighet med ny lagstiftning.

Ett nytt elektroniskt bokningssystem för tvättstuga, boulebana och pergola lanserades under året.

Efter omfattande renovering av fastighetens ventilationssystem har föreningen nu en godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 552 114	5 238 381	5 260 040	5 237 969
Resultat efter fin. poster	-227 635	640 017	139 362	1 392 712
Soliditet (%)	98	93	91	91
Yttre fond	1 584 693	615 239	1 031 438	-
Taxeringsvärde	225 200 000	225 200 000	193 000 000	193 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	578	589	589	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,5	46,1	44,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	713	951	1 189
Skuldsättning per kvm totalyta	-	556	741	927
Sparande per kvm totalyta	253	254	301	382
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	46	27	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	71	74	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	25	26
Energikostnad per kvm totalyta	147	140	125	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	1,39	0,55	0,64
Räntekänslighet (%)	-	1,21	1,62	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning om negativt resultat

Föreningen har under året haft resultatförda utgifter av engångskaraktär avseende underhåll, advokat- och mäklar-arvoden. Föreningen har löst det sista lånet och fått en betydande likviditetsförstärkning genom försäljning av en lägenhet, vilket inte resultatredovisas utan bara har ökat kassan.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 009 975	-	1 286 676	53 296 651
Upplåtelseavgifter	14 750 731	-	8 073 324	22 824 055
Fond, yttre underhåll	615 239	-	969 454	1 584 693
Balanserat resultat	-6 575 426	640 017	-969 454	-6 904 863
Årets resultat	640 017	-640 017	-227 635	-227 635
<b>Eget kapital</b>	<b>61 440 536</b>	<b>0</b>	<b>9 132 365</b>	<b>70 572 901</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 904 863
Årets resultat	-227 635
<b>Totalt</b>	<b>-7 132 498</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 119 422
Balanseras i ny räkning	-7 313 076
	<b>-7 132 498</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 552 114	5 234 888
Övriga rörelseintäkter	3	44 507	132 493
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 596 621</b>	<b>5 367 381</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 456 958	-3 667 717
Övriga externa kostnader	8	-803 369	-524 547
Personalkostnader	9	-108 096	-106 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 424	-401 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 769 846</b>	<b>-4 699 776</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-173 226</b>	<b>667 605</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 134	21 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100 543	-48 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 409</b>	<b>-27 588</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-227 635</b>	<b>640 017</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-227 635</b>	<b>640 017</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	63 026 443	63 408 763
Maskiner och inventarier	12	72 102	91 206
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 098 545</b>	<b>63 499 969</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>63 098 545</b>	<b>63 499 969</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		179 686	171 313
Övriga fordringar	13	270	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	486 926	487 246
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>666 882</b>	<b>658 820</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 413 789	2 220 512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 413 789</b>	<b>2 220 512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 080 671</b>	<b>2 879 332</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 179 216</b>	<b>66 379 301</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 120 706	66 760 706
Fond för yttre underhåll		1 584 693	615 239
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 705 399</b>	<b>67 375 945</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 904 863	-6 575 426
Årets resultat		-227 635	640 017
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 132 498</b>	<b>-5 935 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 572 901</b>	<b>61 440 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		1 300	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 300</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	3 000 000
Leverantörsskulder		177 580	703 728
Skatteskulder		27 305	31 274
Övriga kortfristiga skulder		132 770	129 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 267 360	1 074 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 605 015</b>	<b>4 938 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 179 216</b>	<b>66 379 301</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-173 226</b>	<b>667 605</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	401 424	401 424
	<b>228 198</b>	<b>1 069 029</b>
Erhållen ränta	33 434	6 520
Erlagd ränta	-100 827	-48 483
Erhållen utdelning	12 700	14 605
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>173 505</b>	<b>1 041 671</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 062	330 173
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-333 466	77 658
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-168 023</b>	<b>1 449 502</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupplåtelse	9 360 000	0
Amortering av lån	-3 000 000	-1 000 000
Depositioner	1 300	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>6 361 300</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>6 193 277</b>	<b>449 502</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 220 512</b>	<b>1 771 010</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 413 789</b>	<b>2 220 512</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Geten 30 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 489 158	2 476 572
Rabatter, lokaler	0	-100 000
Hysesintäkter, bostäder	174 317	233 070
Hysesintäkter, lokaler	2 181 961	1 921 538
Hysesintäkter, p-platser	507 992	505 380
Övriga intäkter	198 686	198 328
<b>Summa</b>	<b>5 552 114</b>	<b>5 234 888</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturerering	1 194	597
Vidarefakturerering moms	2 459	0
Öres- och kronutjämning	7	6
Övriga intäkter	2 500	2 890
Ersättning juridiska kostnader	0	129 000
Elstöd	38 347	0
<b>Summa</b>	<b>44 507</b>	<b>132 493</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övrigt	8 335	5 462
Fastighetsskötsel	96 759	80 955
Besiktning och service	90 149	181 227
Städning	99 356	100 826
OVK	0	30 634
Trädgårdsarbete	6 375	15 284
Snöskottning	13 647	51 308
<b>Summa</b>	<b>314 621</b>	<b>465 696</b>

**NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	109 627	188 083
Planerat underhåll av bostäder	584 002	0
Planerat underhåll tvättstuga	0	127 884
Övrigt planerat underhåll	609 369	152 667
Planerat underhåll fönster	0	49 995
<b>Summa</b>	<b>1 302 998</b>	<b>518 629</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El laddstolpar	4 976	4 375
Fastighetsel	211 877	246 183
Uppvärmning	428 937	385 639
Vatten	145 096	117 243
Sophämtning	155 843	144 820
<b>Summa</b>	<b>946 730</b>	<b>898 259</b>



**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	57 934	52 667
Tomträttsavgälder	1 419 000	1 329 833
Kabel-TV /bredband	125 814	116 202
Fastighetsskatt	289 861	286 431
<b>Summa</b>	<b>1 892 609</b>	<b>1 785 133</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	14 733	10 652
Övriga förvaltningskostnader	580 059	91 374
Juridiska kostnader	79 347	308 579
Ekonomisk förvaltning	91 136	84 506
Konsultkostnader	34 371	25 464
Bankkostnader	3 723	3 972
<b>Summa</b>	<b>803 369</b>	<b>524 547</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	84 000	83 999
Revisionsarvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	18 096	16 089
<b>Summa</b>	<b>108 096</b>	<b>106 088</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	100 183	48 481
Övriga räntekostnader	360	232
<b>Summa</b>	<b>100 543</b>	<b>48 713</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	72 395 706	72 395 706
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>72 395 706</b>	<b>72 395 706</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 986 943	-8 604 623
Årets avskrivning	-382 320	-382 320
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 369 263</b>	<b>-8 986 943</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 026 443</b>	<b>63 408 763</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 400 000	75 400 000
Taxeringsvärde mark	149 800 000	149 800 000
<b>Summa</b>	<b>225 200 000</b>	<b>225 200 000</b>
<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	382 000	382 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>382 000</b>	<b>382 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-290 794	-271 690
Avskrivningar	-19 104	-19 104
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-309 898</b>	<b>-290 794</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 102</b>	<b>91 206</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	210	201
Övriga fordringar	60	60
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>261</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 294	55 305
Försäkringspremier	64 877	57 934
Tomträtt	354 750	354 750
Förvaltning	20 005	19 257
<b>Summa</b>	<b>486 926</b>	<b>487 246</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2023-10-13		0	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
Varav kortfristig del			0	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 412	31 204
El	21 009	44 157
Uppvärmning	68 168	58 270
Vatten	24 580	21 804
Arvoden och sociala avgifter	98 564	98 564
Utgiftsräntor	0	284
Förutbetalda avgifter/hyror	900 627	819 863
<b>Summa</b>	<b>1 267 360</b>	<b>1 074 146</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

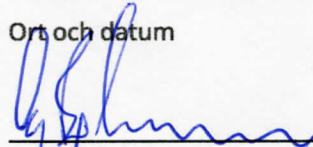
**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Månadsavgifterna höjdes fom 1 januari 2024 med 4% för alla medlemmar. Garageavgifterna höjs fom 1 mars 2024.

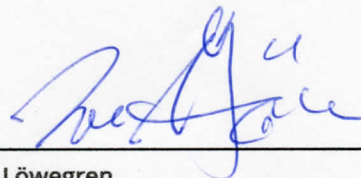
## Underskrifter

Stockholm 2024-03-20

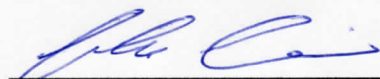
Ort och datum



Kaj Björkman  
Ordförande



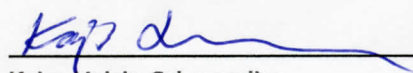
Åke Löwegren  
Styrelseledamot



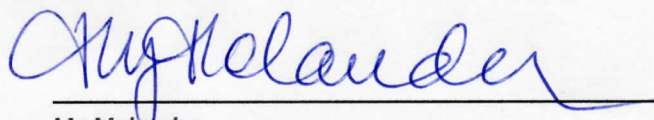
Clas Camnerin  
Styrelseledamot



Gunilla Berninge  
Styrelseledamot

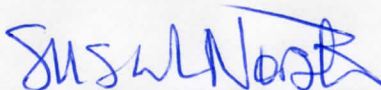


Kajsa Voisin-Schrewelius  
Styrelseledamot



My Melander  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-20



Susan Lampe Norström  
Revisor

## **Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman den 21 april 2024 i Brf Geten 30**

**Org. nr 716460-1952**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Geten 30 för år 2023. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 revisionsd 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.

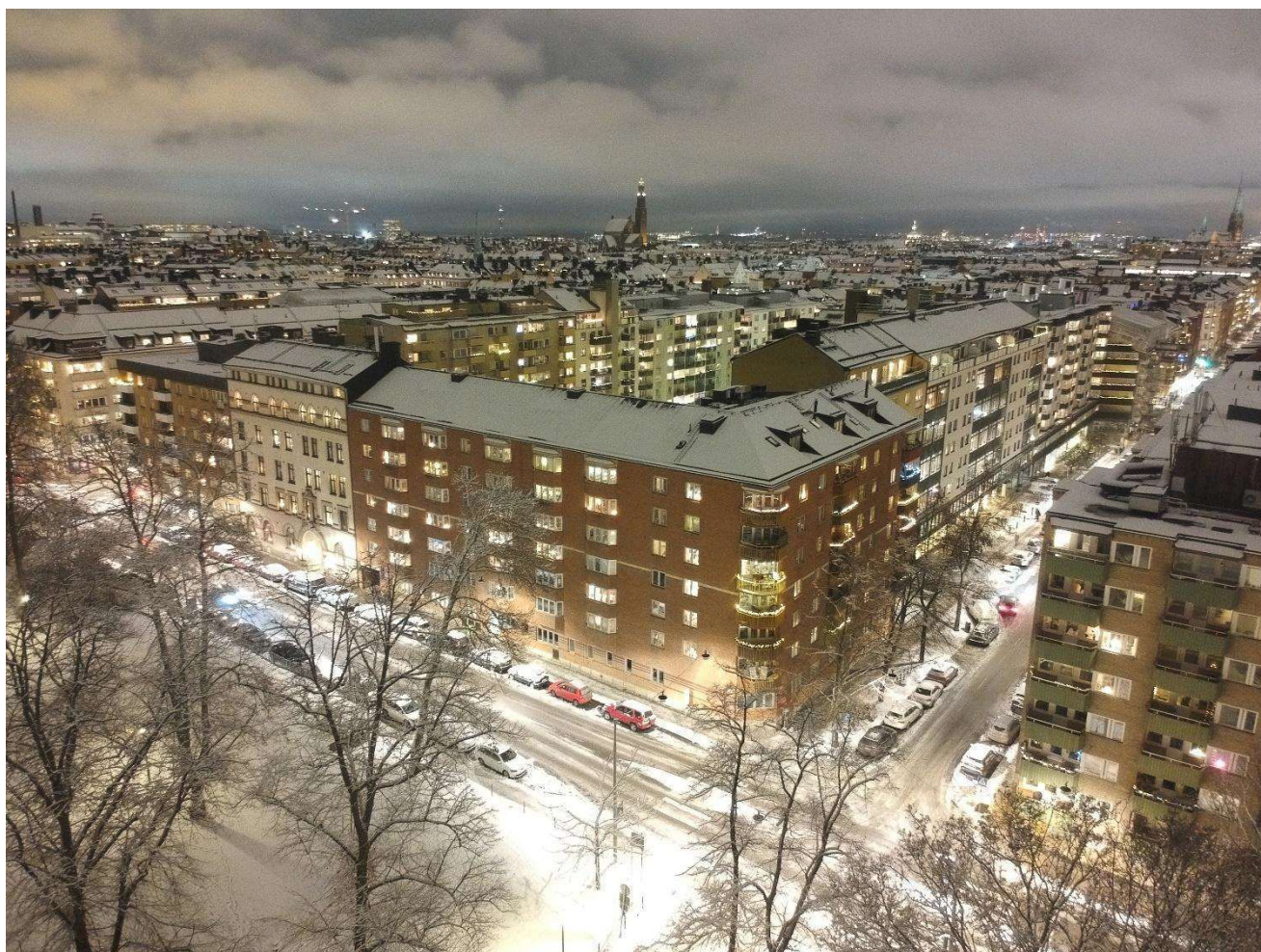
Stockholm den 20 mars 2024



Susan Lampe Norström

Av föreningsstämman utsedd revisor

# **BILAGA: ÅRSBERÄTTELSE 2023**



## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETEN 30**

Organisationsnummer: 716460-1952

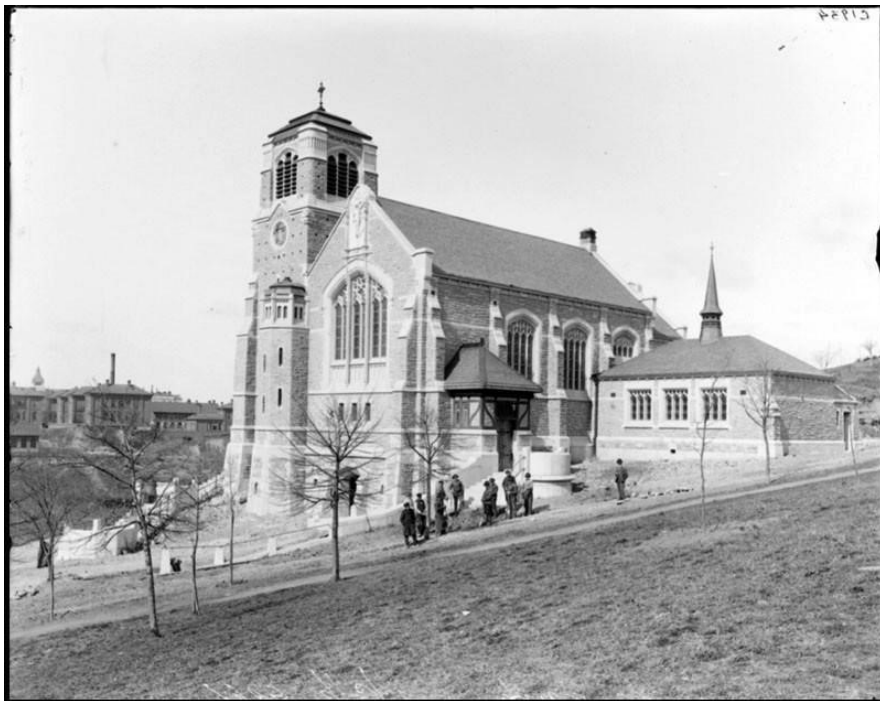
# ÅRSBERÄTTELSE

## ANNO 2023

### 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.

### GENOMFÖRT UNDER 2023

✓ UPPDATERAD  
UNDERHÅLLSPLAN

✓ RENOVERING OCH  
RENSNING AV  
VENTILATIONSSYSTEM

✓ GODKÄND OVK

✓ GARAGESOPNING

✓ REGLER FÖR  
OMBYGGNING HAR  
UPPDATERATS

✓ TRÄDBESKÄRNING

✓ NYTT DIGITALT  
BOKNINGSSYSTEM

Vår fastighet inför rivning (1977)  
(Bilden från Stadsmuseet/Riksantikvarieämbetet)



20

19

Kv. Geten  
Frejgatan-Döbelnsgatan

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.

Döbelnsgatan 20-30 tal. Vår fastighet innan rivningen, vy mot hörnet Frejgatan och Stefanskyrkan.

(Bilden från Stadsmuseet/Riksantikvarieämbetet)





## 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



Föreningens innergård är en del av kvarterets innergård som 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.

Omfattande renoveringar av vår egen gård har skett efter hand vilken bland annat inkluderade ny ytbeläggning, pergola med fina trädgårdsmöbler och grillområde, belysning, infravärme och fräscha rabatter, samt en boulebana. Vår gård har omvandlats till en uppskattad och livlig plats för trevligt umgänge, fikastunder, grillning, mingel och fokuserade boulebataljer.

Gården med pergola och boulebana är populär under den varma delen av året och nyttjas flitigt av de boende. Pergola och boulebana kan enkelt bokas via en app i telefonen eller via informationsskärmarna.

## Egna balkonger



Alla lägenheter har generöst tilltagna balkonger/uteplatser som vetter endera mot innergården eller mot Döbelngatan. Samtliga balkonger renoverades under 2019, balkonggolv samt tak renoverades.

## Stort garage

Garaget är ett varmgarage med 27 platser varav två i låsta burar, samt en MC-plats. Samtliga garageplatser är försedda med utrustning för laddning av elbil.

Garageporten öppnas trådlöst inifrån bilen. En "saftblandare" varnar fotgängare när vi kör in eller ut ur garaget. Även ingången mot fastigheten har automatisk dörröppning.



Vårt garage har totalt 27 parkeringsplatser och en MC-plats. Samtliga bilplatser är försedda med laddstation för elbilsaddning.

## Rymligt cykelrum



Det finns ett fint och stort cykelrum i källaren innanför garaget. Cykelrummet är rymligt med krokar för upphängning av cyklar. Cykelställ finns även på innergården.

## Lägenheter och kontor

Föreningen har 49 lägenheter och 3 lokaler. Den senaste lägenheten tillkom 2019. En av lägenheterna upplåts med hyresrätt.

## Förstärkt skalskydd

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vårt skalskydd. Under 2014 investerade föreningen i ett nytt entrésystem baserat på RFID-brickor. In- och utpassage vid entréer och källare kan 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 brandfilter i källare, garage och uppe vid vindsförråd.

## Fritt bredband och kabel-TV

Det finns ett basutbud av kabel-TV-kanaler samt internettelefoni inkluderat i månadsavgiften samt bredband 50/10 Mbit/s för alla boende utan extra kostnad. Tjänsten levereras av Tele2 AB.

## Stora hissar



Hissarna är rymliga och tar åtta personer.

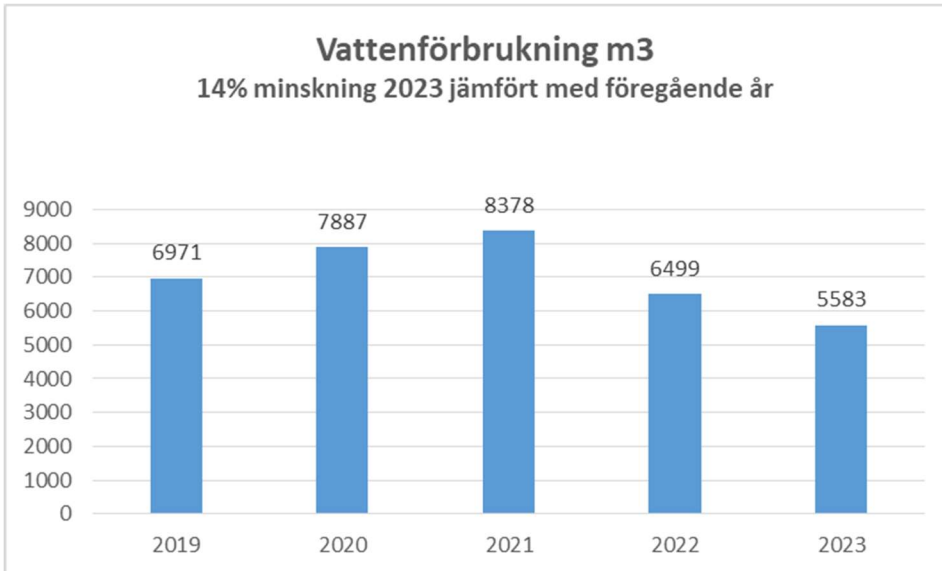
## Entréer och trapphus



Våra entréer har vackra ekdörrar. Väggarna i entréerna och alla våningsplan är dekorerade med tavlor, gamla svartvita fotografier med motiv från kvarteren från början av 1900 talet. I varje port finns en elektronisk informationstavla som, förutom aktuell info, också visar namn och våningsplan på de boende.

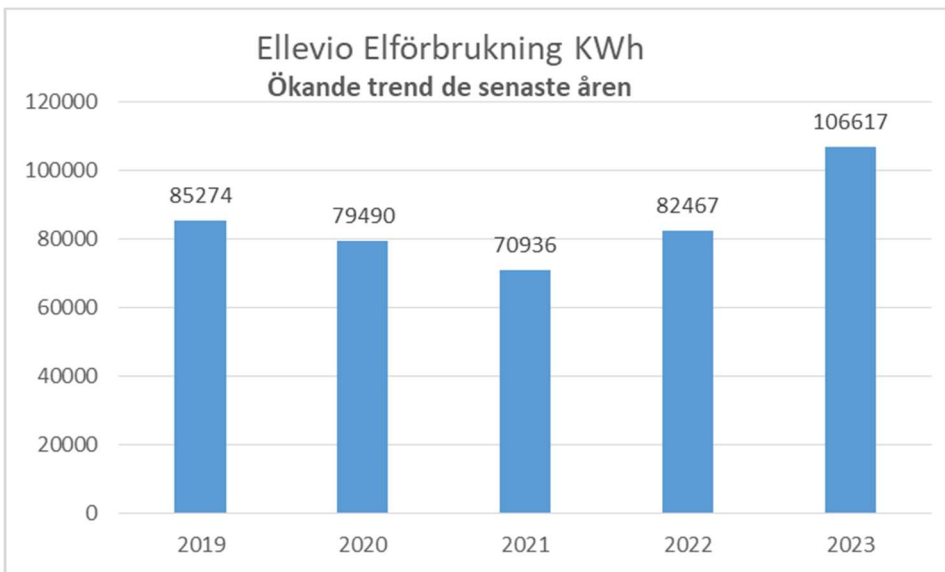
## Minskad vattenförbrukning

Vår förening har inte individuell mätning av förbrukningen, vi delar alla på kostnaden. Här kan alla hjälpa till att göra en miljöinsats och samtidigt spara pengar åt oss själva. Tänk på det när ni öppnar vattenkranen. Vi har en positiv trend de senaste åren med en kraftigt minskad förbrukning.



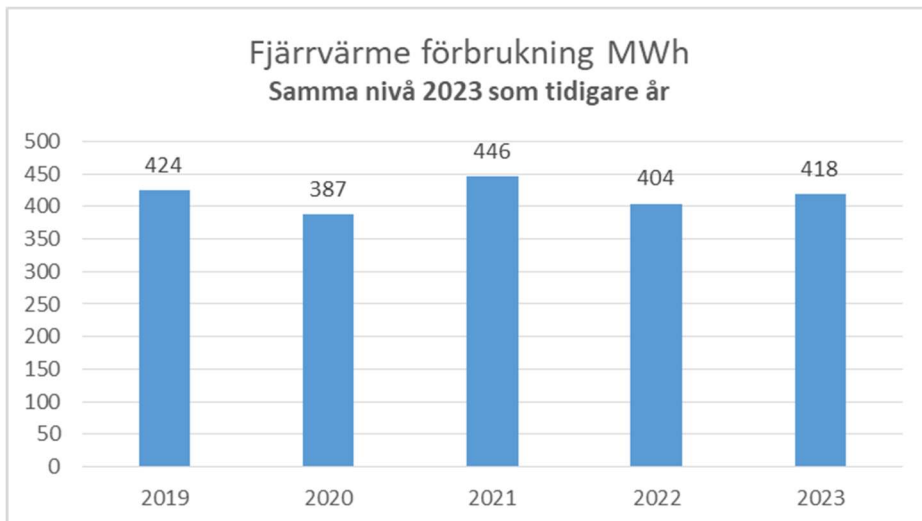
## Elförbrukning på de allmänna ytorna

Föreningen har de senaste åren arbetat med att reducera el- och energiförbrukningen. 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 effektiv värmeundercentral, ventilationssystem, delvis ny utrustning i tvättstuga samt LED-belysning har den totala förbrukningen minskat från 2018 och t om 2021, men dessvärre har vi sedan 2022 ökat vår förbrukning igen, och är tillbaka på högre nivåer.



## Tillförlitlig värmeundercentral

Föreningen har en modern värmeundercentral i källaren. Den förser värmeelementen i våra lägenheter med tillförlitlig och energisnål fjärrvärme. Fjärrvärmeförbrukningen styrs till viss del av klimatet under året. Förbrukningen ligger de senaste fem åren på en stabil nivå. Under 2022 genomfördes ett arbete med byte av termostater och käglor för att säkerställa funktion. Föreningen har ett serviceavtal för att säkerställa optimal drift och energianvändning.



## Effektivt ventilationssystem



Föreningen har ett energieffektivt FTX ventilationssystem som återanvänder energin i frånluften.

Systemet är väl anpassat efter lägenheternas och övriga ytors ventilationsbehov. Ventilationssystemet har en kontinuerlig tillsyn och filterbyten genom ett serviceavtal.

## Återvinning, grovsoprum och hushållssopor

I enlighet med vår miljöpolicy sorteras många olika avfallsfraktioner i återvinningsrummet.

Det som inte kan läggas i återvinningsrummet placeras i grovsoprummet – dock inte miljöfarligt avfall, möbler eller byggavfall. I grovsoprummet har vi en återbrukshylla där avlagda saker kan återanvändas av någon annan.



## Moderna tvättstugor

Vi har två tvättstugor med moderna proffsmaskiner. Alla boende kan enkelt boka via Din Box-appen i telefonen alternativt på våra informationstavlor. Vi har bra serviceavtal på maskinerna och får snabbt hjälp om något blir fel.



## INFORMATION TILL BOENDE

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

## Anslagstavlor



Föreningen har digitala informationstavlor i källaren och i våra tre entréer. Där hittar man information om boende, felanmälan, styrelse och viktiga meddelanden. Tavlorna används även för bokning av tvättstugor, pergola och boulebana. Detta förenklar administrationen vid in- och utflytt samt ökar möjligheten att sprida aktuell information – och ta bort inaktuell sådan.

## Föreningens hemsida Geten30.se

På hemsidan, [www.geten30.se](http://www.geten30.se), återfinns information om föreningen. Där hittar du bland annat information om föreningens stadgar, information och blanketter om uthyrning i andra hand och för ombyggnad av kök och badrum samt föreningens generella regler och riktlinjer för våra boende. Där finns även kontaktuppgifter till styrelsen.

## 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 samt 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. Det finns utrustning med sand, skyffel och spade i varje port som kan användas av alla boende. Utöver det så har föreningen även avtal med ett företag som skottar gården vid större snömängder.

## 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 uppfördes år 1980.
- Antal lägenheter: 49 st varav 48 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet. 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. FTX-system. Separata aggregat för bostäder och lokaler.
- Sopnedkast: Ja, i varje uppgång.

## Gemensamma anordningar och utrymmen

- Energieffektivt ventilationssystem från 2015.
- Ljus innergård med grillområde, växthus, boulebana, samt uteplats med bord och stolar.
- Undercentral för fjärrvärme, nyinstallation 2012.
- Elcentral.
- Soprum, återvinningsrum och grovsoprum (ej byggavfall och vitvaror).
- Källarförråd/vindsförråd.
- Tvättstugor, 2 st.
- Cykelrum och barnvagnsrum, 2 st.
- Motionscykel, duschrum med toalett i källaren.
- RFID-portlås och porttelefon.
- Hissar, 1 hiss i varje trapphus, renoverade 2009.
- Garage med 27 parkeringsplatser för bil, samtliga med möjlighet till elbilsladdning, samt 1 plats för MC till uthyrning (endast för boende).



## VÅR DEL AV STADEN



Vasastan är ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden. I hjärtat av stadsdelen ligger Odenplan, som är en knutpunkt för pendeltåg, tunnelbana och bussar, samt inom några år även för en ny tunnelbanelinje 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 Rehnsgatan-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 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 ännu mer kvalificerad biblioteksservice finns Kungliga biblioteket i Humlegården på cirka en kvarts promenadavstånd.

## Livsmedelsaffärer

I de närmaste kvarteren finns både ICA och Coop. Allra närmast är *ICA Baronen* på Odengatan och närmaste *Coop* finns i hörnet Roslagsgatan-Odengatan. Andra uppskattade butiker är *ICA Vanadis* på Vanadislunden 12B, *ICA Nära Roslagstull* på Birger Jarlsgatan 122. Även *Hemköp* har stora butiker, en på Birger Jarlsgatan och en på Torsplan. Det finns ett flertal delikatessbutiker med fina råvaror, ost och chark samt bagerier som lockar med gott nybakat bröd och läckra bakverk.

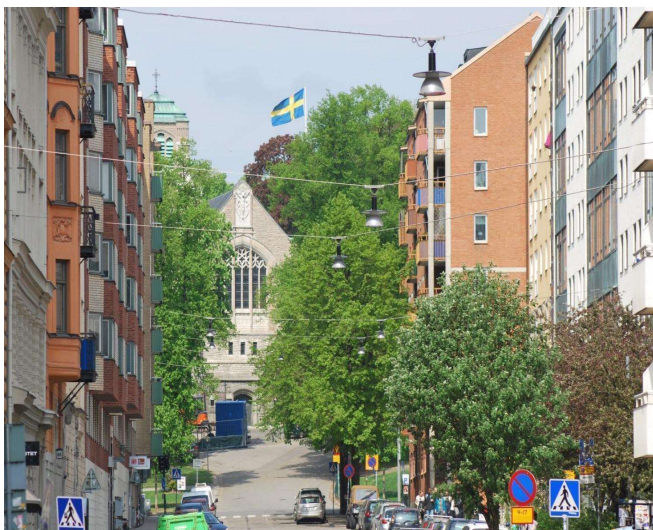
## Restauranger och kaféer



Här finns ett rikt utbud av olika typer av restauranger som erbjuder mat från världens alla hörn. Du kan välja på allt mellan fine dining, enklare kvarterskrogar, vinbarer, pubar, take-away och kaféer för alla smaker.

*Odengatan har ett rikt utbud av både restauranger och butiker.*

## Vårdcentral och annan service



*Döbelnsgatan norrut mot Vanadislunden, vårt hus syns längst fram till höger. I samma kvarter ligger bl a vårdcentral och flera gym.*

I vårt eget kvarter, bara en minuts promenad från garageporten, ligger närmaste vårdcentral; *Johannes Husläkarmottagning & Barnvårdscentral*. I omedelbar närhet till fastigheten finns också ett antal servicefunktioner som gym, tvätt, cykelservice, däckverkstad, m.m.

## 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 simattiraljer.*

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 medan 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 lätt att söka svalka i kvartersbadet i stället för att jaga ut i skärgården eller till badplatser utanför stan. På vintern finns här en av innerstadens bästa pulkabackar.

För alla barnfamiljer är den fina lekplatsen 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 en fika medan barnen stöjar inom det inhägnade området.

För den som hellre leker själv finns ett 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 ett trevligt buskage. Där kan var och en hitta sin favoritplats på sommaren. De här är en utmärkt plats för picknick under ljumma sommarkvällar. Uppe på kullen är det dessutom ett utmärkt ställe att titta på hela stans fyrverkerier på nyårsaftonen.

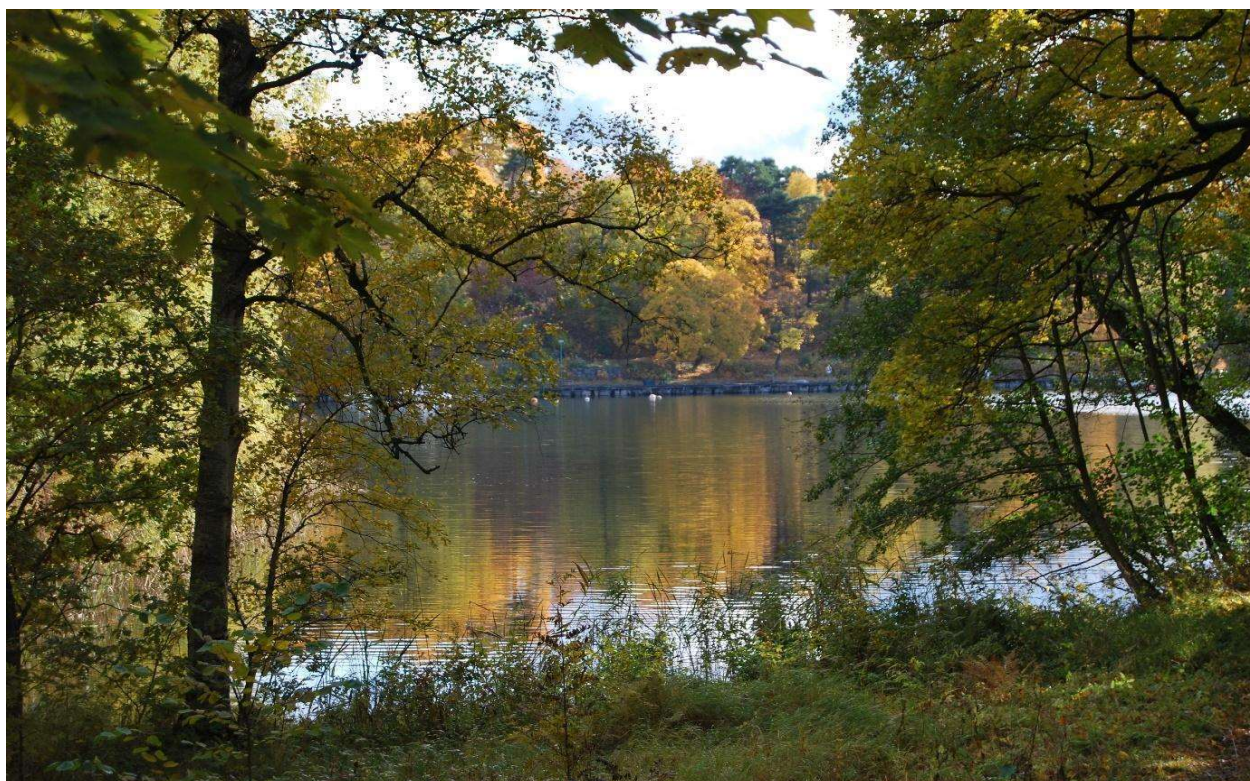
Har du hund finns här även en väl tilltagen hundrastgård där våra fyrfota vänner kan röra sig fritt tillsammans med sina kompisar.

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 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 Vanadislundan finns Bellevue med *Carl Eldhs ateljémuseum*, ritat 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. Stockholms äldsta duvslag bor även här uppe.

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 fina 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 en brygga. 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. Vid Haga tennis finns 8 tennisbanor (3 plexipave och 5 grus). Bredvid tennisbanorna i den gamla bussterminalen finns numera Boulebar med banor och restaurang.



## 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 båtclubb* (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.





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

För mer information, se föreningens hemsida: [www.geten30.se](http://www.geten30.se)