HSB:s Brf Grängen i Stockholm
Org. Nr. 702000-8020

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm (702000-8020) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01 till och med 2005-12-31, föreningens femtiosjunde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Amungen 2, Grängen 3, Korslången 2 och Rossvalen 2 som byggdes 1947 och i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna var under 2005 fullvärdesförsäkrade i HSB försäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2005-05-23.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2005-03-21. På stämman deltog enligt förteckningen 65 stycken medlemmar (57 st under föregående år) varav HSB Stockholm är en.
Föreningen hade per 2005-12-31 292 stycken medlemmar.

Styrelse

Lennart Rönnestig	ordförande
Jubin Ghassabei	vice ordförande
Frank Jonsson	ledamot, studieorganisatör
Greger Sundin	sekreterare
Åsa Östedt	suppleant, vice sekreterare
Jenny Strömberg	ledamot, handläggare av ekonomifrågor
Anci Ålhed	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Kerstin Evelius	suppleant

Styrelsesuppleanter har varit Kerstin Evelius, Åsa Östedt och Lena Lindborg utsedd av HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Frank Jonsson, Jubin Ghassabei och samt Åsa Östedt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.
Förutom ordinarie möten har fasadgruppen hållit ett 10-tal protokollförda möten och 20-tal inspektioner före och under renoveringarna och slutinspektion av fasader.
Trapphusgruppen har varit och slutbesiktat portarna vid 5 olika tillfällen.
Firmatecknare har under året, förutom styrelsen, varit Lennart Rönnestig, Jenny Strömberg, Jubin Ghassabei och Greger Sundin, två i förening.

Revisorer
Revisor har varit Eva Jennesäter med Zahra Azima som suppleant valda av föreningsstämman samt BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Nils Kvarnback (sammankallande) och Sören Asp.

Engagemang inom HSB
Lennart Rönnestig har fungerat som föreningens representant i HSBs distrikt Söder om Söder, samt innehaft ordförandeposten i detta distrikt. Vidare har Lennart Rönnestig varit ledamot i HSB Stockholms förvaltningsutskott, deltagit som stämmoombud på HSB Stockholms föreningsstämma samt deltagit som stämmoombud på HSB Riksförbunds föreningsstämma.

Lägenheter och lokaler
Föreningen består av totalt 238 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende.
Det finns inga lägenheter upplåtna med hyresrätt. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under verksamhetsåret varit 23 stycken (33 st år 2004).

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
238	Lägenheter (bostadsrätt)	14 037
5	Lokaler (bostadsrätt)	610

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 15 772 kvm, varav 14 037 kvm utgör lägenhetsyta och 1 735 kvm utgör lokalyta.

Förvaltning
Förvaltare har under året varit Lena Lindborg.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ekonomiska förening till en kostnad på 363 063 kr.
Trappstädning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad på 202 635 kr.

Som fastighetsskötare har Nils Kvarnback fungerat. Under Nils semester har Richard varit ansvarig för sophämtning och snöröjning, Richard har även sommarjobbat för Grängen.
Lön för Nils och Richard har uppgått till 310 094 kr och övriga personalkostnader och förlorad arbetsinkomst har uppgått till 34 898 kr.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 85000 kr. Till revisorerna har utbetalats 6 000 kr.

Ekonomi
Resultat och ställning

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning tkr	8 671	8 372	8 314	8 426	8 052	7702
Rörelseresultat tkr	- 2 289	-341	2 933	2 238	1 862	1996
Resultat efter finansiella poster tkr	- 3 799	-1 957	1 192	445	-21	-154
Balansomslutning tkr	41 116	40 612	43 229	43 764	43 681	43 564
Avgifts- & hyresbortfall	-13	-8	-4	-4	-11	-4
Avgiftsnivå för bostäder kr/kvm	585	568	533	533	513	491
Behållning; fond för inre underhåll	993	979	966	925	883	873
Övriga finansiella tal;						
Driftkostnader per lägenhet och år	18 762	18 362	16 665	15 808	16 073	14 348
Räntekostnader per lägenhet och år	6 711	7 389	8 032	8 600	8 790	9 899
Fastighetsskatt per lägenhet och år	2 470	2 470	2 512	2 412	2 160	2 542

Händelser under 2005

Studie- och Fritidsverksamhet

Studieverksamheten
I föreningens styrelse sitter en studieansvarig som har till uppgift att ta tillvara medlemmarnas intressen allt från studiecirklar till gemensamma festligheter. Studieledaren fungerar som en samordnare som finns till hands för att stödja de förslag som medlemmarna väcker. Detta är en traditionell central tanke i bostadsrättsföreningarnas arbete. Vi i Grängen ser gärna ett ökat intresse för just denna möjlighet som står till buds för våra medlemmar. Så kom gärna med förslag på vad vi kan skapa för verksamhet tillsammans, alla idéer beaktas.

Aktiviteter i föreningen
Brf Grängen är en förening som jobbar aktivt för sina medlemmar.
Vi har en bastu och ett biljardrum som medlemmarna kan nyttja.

Pensionärsföreningen
Vi har en pensionärsförening som träffas regelbundet och ordnar aktiviteter löpande under året för de äldre i föreningen.

"Våga måla" gruppen
"Våga måla"- gruppen i Grängen träffas varje tisdag mellan 10-13, ca 12 gånger per termin. Cirkeln är öppen för Grängens daglediga, naturligtvis i mån av plats och sorterar under ABF för materialbidrag. Cirkeln har ingen ledare utan deltagarna bidrar med egna erfarenheter.

Städdagar
Under året har två städdagar genomförts i föreningen, båda med mycket god uppslutning. I samband med dessa städdagar har även ordnats med en container där föreningens medlemmar erbjudits möjlighet att slänga saker som de rensat ut ur de privata gömmorna. Dessa städdagar har även social funktion då föreningen bjuder på fika och möjliggör för medlemmarna att träffas och umgås. Efter städningen anordnades även en extra pubafton.

Styrelsens utbildning
Under 2005 fick styrelsen nya medlemmar och en viktig del i styrelsearbetet är att se till så att dessa får adekvat utbildning för att klara sina nya åtaganden. Därför har våra nya styrelsemedlemmar fått möjlighet att gå både nybörjarkurs och ekonomi och förvaltningskurs. Vidare kan nämnas att alla styrelsens medlemmar har möjlighet till ytterligare fortbildning, allt för föreningens bästa. 3 stycken ur styrelsen deltog i en av HSB Stockholm anordnad 4-dagars kurs till Tallinn över en helg. Där avhandlades bland annat hur framtiden kan se ut för bostadsrättsföreningar om tomrätter, skatter och andra viktiga faktorer.

Bastun
Det är glädjande att se att föreningens nyrenoverade bastu upptäcks av allt fler. Det är viktigt att vi tillsammans värnar om den och följer de enkla regler som finns, för att alla ska trivas. Har ni ytterligare förslag hur vi kan vidareutveckla våra gemensamma utrymmen så maila gärna via vår gemensamma hemsida www.grangen.se

Medlemsinformation
Vi har haft 6 skriftliga medlemsinformationer som ungefär varannan månad delats ut till alla föreningsmedlemmar som tagit upp aktuella händelser i föreningen.

CS NK

Husvärdar
Husvärdarna har under året jobbat vidare med arbetet att fungera som en länk mellan medlemmarna och styrelsen. Arbetet med att skapa en välkommen till Grängen-pärm har slutförts. Utdelning av pärmarna var klar innan årsskiftet till ca 3/4 av hushållen. Husvärdarnas uppgift är att stötta grannsamverkan samt informera nya medlemmar.

Pubaftnar i Grängerian
Under året har vi haft 10 st pubaftnar på torsdagar + 2 stycken i samband med städdagarna. Dom har ägt rum första torsdagen i månaden, med ett uppehåll under sommaren där har vi träffats och pratat om allt från Grängen till världens händelser. Under dessa kvällar är även vår biljard öppen. Vi har startat vid halvåttatiden på kvällen och innan dess har en grupp föräldrar haft Barnens Pub. Där man leker, dricker saft och äter korv. Båda aktiviteterna är mycket uppskattade, det är där man kan träffa grannarna i Grängen. Grängerian hyrs även ut till medlemmar för egna evenemang.

Luciafirande
Med ledning av föräldrar, barn och pensionärsföreningen anordnades ett luciafirande den 18 december och det var mycket uppskattat av föreningens medlemmar. Det bjöds på hembakade lussebullar, pepparkakor och glögg med och utan stärkande innehåll.

Övriga händelser

Fasader
Vi har under 2005 utfört en omfattande renovering av ett stort antal fasader. Därmed är nästan alla fasader renoverade efter 1985.
Fasader och socklar renoverades av Söderberg & Kruus AB. Föreningen har anlitat Affärsutveckling AB, Arne Lundin som har medverkat vid anbudsförfrågningar, programbeskrivningar, avtal och besiktningar. Vi har använt oss av ett optionsavtal som tecknats till 2011 med Söderberg & Kruus AB.
Fasadrenoveringen har varit en totalrenovering, där bland annat fönsterbleck, takfot, ytterytor ovanför portar och porttak har målats om. Man har även i vissa fall bytt ut luftinsläpp under tak och försett luftintag med nät så fåglar inte kan bygga bon.

Fönsterbleck
Målningen av fönsterblecken har utförts när byggnadsställningar suttit uppe på de fasader som renoverats under året.

Dörrstopp i entreer
Samtliga ytterdörrar i entreer förseddes under våren med dörrstopp, dessa fungerar även om man vill ställa upp dörren.

Socklar
Marken intill socklarna har fyllts med nya jordmassor och grus för att avrinningen ska fungera bättre. Socklar har även åtgärdats på de hus där fasaderna renoverats.

Vattenskador
Vi har ingen kännedom om någon vattenläcka i lägenheter under 2005.

Delårsrapport
Styrelsen lämnade efter sommaren en delårsrapport till PRV.

Certifiering
Styrelsen har valt att för andra gången certifiera sig under nuvarande år och därmed följa HSB Stockholms rekommendation att utföra certifiering vart annat år.
Vi kommer att på nuvarande stämma och på informationsmöte ta del av innehållet.
Stämman har att besluta om godkännande av verksamhetsrapporten.
Certifieringen från 2004 gäller till och med 2006-06-30

Webbsida
Föreningens webbsida finns på adressen www.grangen.se och där finns en länk till vår e-mail info@grangen.se. Tanken med hemsidan är att den skall vara en informationsplats mellan styrelsen och medlemmarna och även fungera som informationsportal mot omvärlden, som exempelvis mäklare och lägenhetsspekulanter.
Även fortsättningsvis kommer information från styrelsen att skickas ut i pappersform, detta för att alla inte har tillgång till Internet. Sidan uppdateras kontinuerligt.

Trapphus
Alla trapphus målades om under vinter-senvåren 2005 av Alviks måleri
Lysarmaturer bytes ut och nya anslagstavlor monterades. Handräcken och fönster kontrollerades. Ytterdörrarna till portarna och regnskydd över ingångarna målades.

Lilla föreningslokalen på Siljansvägen 60
Lokalen har under året helrenoverats. Golv, tak och väggar har gjorts om och ny belysning har monterats. Köket har numera en mindre spis och kyl. Nya stolar, skåp och inventarier har även köpts in.

Radonmätning
Efter beslut från miljöförvaltningen genomförde vi en radonmätning i ca 10 % av lägenheterna under 2 månader våren 2005. Värdera av dessa mätningar var i de allra flesta fall klart under de nya hårdare kraven. Resultaten har lämnats över till miljöförvaltningen för beslut om föreningen måste vidta åtgärder.

Grängerian
Golvet på nedre sektionen i Grängerian har slipats om i slutet av 2005.

Gemensam el
Vi har beslutat att inte gå vidare med gemensam hushållsel med anledning av den utredning som Home Solution genomförde under 2005. Kostnaden för föreningen skulle bli allt för hög för att motivera en sådan lösning.

Kabel-tv
Vi tecknade under 2005 ett nytt avtal med Com Hem. Avtalet är på 5 år och började gälla från april/maj 2005. Com Hem utförde en uppdatering av nätet och bytte ut befintliga tv-uttag i samliga lägenheter till sk. 3-pinsuttag vilket medför möjlighet till digital-tv och bredband.
Det innebär att man kan se grundutbudet i sin nuvarande tv utan att för den skull behöva skaffa en dekoder när det analoga nätet "släcks ner" 2007.
Dekoder behövs endast om man vill ha ett utökat antal kanaler eller digital sändning till sin tv.

Gs Nk

Nya stadgar
Efter beslut från årsmöte och extrastämman 2005 tillämpar vi våra nya stadgar som följer bostadsrättslagen. Dom ger större inflytande och större ansvar för bostadsrättsinnehavaren för sin lägenhet.

Tomträttsavgälden
Som styrelsen informerat så går vår tomträttsavgäld ut den 31 december 2006. Vi kommer därmed att få en höjning med 3700 % med en successiv höjning från 2007 till en full avgift från och med 2009. Styrelsen har protesterat mot beslutet och försökt uppvakta och påverka beslutsfattande politiker. Bland annat har Lennart Rönnestig varit med i både ABC nytt och en hel del stora morgon och kvällstidningar. Responsen från andra föreningar runt om i Stockholm har varit stor när även de insett vidden av tomträttsavgäldshöjningen.

Några bostadsrättsinnehavare boende i Stockholms innerstad överklagade 2005 höjningarna för sina bostadsrättsföreningars räkning. Ärendet hamnade för rättslig prövning och där vann de en delseger med anledning i frågan om likarättsprincipen som innebär att man inte får ha olika tomträttsavgälder för hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter. Domen som kom under 2005 har överklagats av Stockholms kommun.

Byggnationen på Storsjövägen
Vi bevakar händelseutvecklingen och vi kommer att informera när något konkret kommer till vår kännedom.

Avrapportering av motioner beslutade på ordinarie årsmöte 21 maj 2005

Vatten i källaren Siljansvägen 60-62
Åtgärd: *Lämpliga åtgärder sattes in efter årsmötet.*

Bättre information om inre underhåll
Åtgärd: *Uppdaterad medlemspärm med information har delats ut och information om ökat ansvar har gått ut i medlemsinformationen under året.*

Belysning Årstavägen beslutade på årsmöte.
Åtgärd: Efter slutförd renovering av fasaderna så sattes nya belysningsarmaturer upp på sidofasader på Årstavägen 89, 101 och 103.

Bättre dörrstängare, portkod och belysning
Åtgärd: Dörrstängarna har kontrollerats och ett flertal har åtgärdats av Nils.
Styrelsen har diskuterat för och nackdelar med portkod med medlemmar och det har framkommit att det inte ökar känslan av säkerhet.
Belysningen har förbättrats på några platser genom trädbeskärning och byte/rengörning av befintliga belysningspunkter.

Avrapportering av motioner beslutade på extrastämma 30 maj 2005

Nya mönsterstadgar
Åtgärd: Nya mönsterstadgar skickades efter extrastämman till HSB och PRV och är registrerade.

Parkeringsplatser
Åtgärd: 15 nya parkeringsplatser anlades under sensommaren och senhösten.

Ekonomisk översikt för 2005

Under 2005 har Brf Grängen omsatt lån till ett belopp av 6 007 tkr. Vi har under året löst ett lån på 189 tkr samt tagit upp ett nytt lån på 5 000 tkr pga. fasadrenoveringen. En del av denna kostnad för fasadrenoveringen har tagits ur fonden för yttre underhåll.

Förväntad framtida utveckling

Inför 2006 har vi gjort ett budgetförslag som visar att vi tvingats höja avgifterna med 4 % från och med 2006-04-01 för att möta ökade kostnader under 2006 samt för att möta den kraftiga kostnadsökningen som ett förnyat tomträttsavtal från och med 2007 kommer att innebära. Lån som kommer att omsättas under 2006 är två till antalet och uppgår till ett belopp av 6 100 tkr.

Framtida underhåll

Större planerade renoveringar/andra händelser

Fasader
Söderberg & Kruus AB kommer att anlitas för att renovera 1 eller 2 fasaddelar som inte var med i planeringen för 2005.

Trapphus
Inspektion ska ske av alla trapphusmålningar för att se om Alviks måleri har några tak eller väggar som ska åtgärdas pga. av ett ej fullgott arbete, detta ingår i "1-års garanti".

Balkonggolv/tak
Vi ska renovera ett mindre antal balkonggolv där sprängskador uppkommit.
Ansvaret på golvytor ligger numera på bostadsrättsinnehavaren, men i dessa fall har skadan uppkommit för flera år sedan innan nuvarande stadgar gällde.

Socklar
Alla kvarvarande socklar ska åtgärdades under 2006 för eventuell putsning och/eller målning.

Källarvägg
Under våren kommer vi att undersöka en fuktskada som är på portsidan av fastigheten Siljansvägen 55-57. Vilken åtgärd som krävs beror på omfattningen av skadan.

Skyltar/HSB-emblem
Vi kommer att komplettera med några gatuskyltar, parkeringsskyltar samt sätta upp ett antal HSB-emblem på fasader under 2006.

Fönsterbleck
De fönsterbleck som inte har målats under 2000-talet kommer vi försöka att åtgärda i möjligaste mån under 2006.

Grängerian
En projektor och projektorduk kommer att köpas in och monteras vilket möjliggör att visa bilder, datorpresentationer, egna filmer och se på tv-sändningar.

Certifiering
Vi kommer att hålla ett extramöte med anledning av certifiering den 27 februari

Återvinningsstation Siljansvägen 57
Med anledning av fastighetsägarnas större ansvar i frågan om miljöfarligt avfall som inte får läggas i hushållssoporna så har vi beslutat att under vintern iordningsställa skjulet på gatan vid hörnet av Siljansvägen 57 för detta ändamål.
Där kommer det finnas möjlighet att bland annat lämna lampor, lysrör, batterier, saker innehållande kvicksilver, lösningsmedel och småprylar innehållande elektronik.
Dock inte glas, plåtburkar, plast och papper som vi hänvisar till återvinningsstationerna.
Till detta förråd passar nyckeln för tvättstugan.

Lekplats/grönområden
Vi har några förslag till åtgärder för lekplatsen, slutgiltigt beslut vi vilket förslag som ska genomföras har inte tagits men medel finns avsatta i årets budget för en större renovering.
Renoveringen ska vara klar till sommaren.
Vi kommer att gå igenom befintliga träd och buskar för att se om några ska tas bort och nya ska planteras.

Underhållsplanen
Vår underhållsplan har nu varit i drift i arton år. I denna plan finns i princip alla typer av underhåll och renoveringsåtgärder som föreningens fastigheter, tekniska installationer, mark och grönområden. Genom denna planering får vi en bra kontroll och framförhållning för föreningens kommande kostnader under de närmaste 20 åren
Föreningen genomförde som tidigare planerat ett stort underhåll fasader.
Vi har inte åtgärdat radiatorerna då vi bedömer att dessa kommer att hålla många år till.
Det finns tillräckligt med medel avsatta för att inte riskera avgiftshöjning förutsatt att inget extraordinärt inträffar. Planen bygger på antagande om en genomsnittlig årlig ökning av faktorprisindex med 3 % samt 2 % ränta på fonderade medel.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	975 771
Årets resultat	-3 799 203
	-2 823 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-4 948 307
Avsättn till fond yttre underhåll utöver budget	1 235 000
Extra avsättn till fond yttre underhåll utöver budget	500 000
Balanserat resultat	389 875
	-2 823 432

Underskottet beror på att stora reparationer på förenings fastigheter gjorts under året med egna medel. Tanken är att uttag och avsättningen till yttre underhållsfond skall möta varandra men reparationerna faller inte alltid kalenderårsvis.

Slutord

Föreningens femte år i det nya millenniet har varit ett bra år. Vår verksamhet har varit ovanligt aktiv med åtskilliga byggmöten och besiktningar. Vi håller en stabil kurs med avseende på att säkerhetsställa föreningens värde.

De viktigaste aktiviteterna under året har varit att färdigställa renoveringen av fasader och socklar. Vidare har vi renoverat den lilla föreningslokalen.

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts och underhållsplanen har reviderats.

Vårt arbete med att för andra gången certifiera föreningen sker nu på vårt årsmöte, vilket vi tror kommer att stärka föreningen. Vi har redan sett fördelar med rabatt på fastighetsförsäkringen.

Avgiften höjs med 4 % från och med 1/4-2006. Anledningen är höjda energikostnader samt att tomträttsavgälden skall höjas med 3700 % till år 2009 med start från år 1/1 2007.
Vi kommer under detta år aktivt arbeta med att få möjlighet att friköpa våra tomter

Vi tackar vår personal för ett gott arbete under året.

Vi tackar alla föreningsmedlemmar som ideellt har bidragit till vår gemensamma trivsel.

Styrelsen har även i år varit sammansatt av ledamöter med skilda kunskaper, vilket stärker föreningen. Valberedningen skall ha ett stort tack.

Vi tackar även de styrelseledamöter som nu lämnar oss.

Jenny Strömberg har varit mycket aktiv i styrelsearbetet sedan 2005. Jenny har varit vår ekonomiansvarige under hela perioden med ett stort engagemang och kunskap på ett förtjänstfullt sätt varit till stor nytta för föreningen. Vi i styrelsen tackar Jenny för den tid hon har deltagit i styrelsearbetet.

Frank Jonsson flyttar en stenkast till en annan bostadsrättsförening i Årsta, Frank har varit vår studieorganisatör och även varit till stor hjälp för att våra portar och fasader har blivit åtgärdade under 2004 och 2005. Vi tackar Frank och önskar honom och hans familj lycka till.

Vi tackar även vår revisor Eva Jennesäter som under flera år på ett förtjänstfullt sätt har granskat föreningens verksamhet och varit behjälplig för att se efter rutiner runt kösystem för parkeringsplatser och varit rådgivande till styrelsen. Eva flyttar till Hammarby sjöstad och vi önskar henne lycka till.

HSB Brf Grängen

Resultaträkning

		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	**8 670 789**	**8 372 612**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 465 441	-4 370 241
Planerat underhåll		-4 948 307	-2 999 004
Fastighetsskatt		-610 773	-587 997
Tomträttsavgäld		-31 478	-31 478
Avskrivningar		-903 788	-724 850
Summa fastighetskostnader		-10 959 787	-8 713 570
Bruttoresultat		**-2 288 998**	**-340 958**
Rörelseresultat		**-2 288 998**	**-340 958**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	95 313	142 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 605 518	-1 758 735
Summa finansiella poster		-1 510 205	-1 616 301
Resultat efter finansiella kostnader		**-3 799 203**	**-1 957 259**
Årets resultat		**-3 799 203**	**-1 957 259**

Balansräkning

		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	36 341 130	33 890 338
Inventarier	Not 6	47 196	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 388 326	33 890 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	762	640
Andra långfristiga fordringar	Not 7	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		762	2 000 640
Summa anläggningstillgångar		**36 389 088**	**35 890 979**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 007	12 534
Övriga fordringar	Not 8	2 867	65 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	206 828	163 831
Avräkningskonto HSB Stockholm		0	472 383
Summa kortfristiga fordringar		219 702	714 129
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	4 506 953	4 006 953
Summa omsättningstillgångar		**4 726 655**	**4 721 082**
Summa tillgångar		**41 115 743**	**40 612 061**

Balansräkning

		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Insatser		317 572	317 572
Upplåtelseavgifter		1 100 511	1 100 511
Fond för yttre underhåll		3 786 332	5 560 336
Summa Bundet eget kapital		5 204 415	6 978 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		975 771	1 159 026
Årets resultat		-3 799 203	-1 957 259
Summa fritt eget kapital		-2 823 432	-798 233
Summa eget kapital		**2 380 982**	**6 180 185**
Skulder			
Fond för inre underhåll		993 301	978 797
Skulder till kreditinstitut	Not 12	35 839 994	31 512 380
Avräkningskonto HSB Stockholm		144 878	0
Leverantörsskulder		303 579	785 834
Skatteskulder		53 729	0
Övriga skulder	Not 13	7 415	7 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 391 865	1 147 396
Summa skulder		**38 734 761**	**34 431 876**
Summa eget kapital och skulder		**41 115 743**	**40 612 061**
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		46 895 200	46 895 200
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		7 373	6 920

HSB Brf Grängen

Kassaflödesanalys

	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 799 203	-1 957 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	903 788	724 850
Nedskrivningar	0	0
Avsättning till yttre fond	0	0
Lyft från yttre fond	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2 895 415**	**-1 232 409**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av lager	6 953	0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 522 044	1 921 818
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-169 607	292 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 536 025**	**981 497**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-3 342 781	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 995	0
Investeringar (-) /försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	-122	-1 994 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 401 898**	**-1 994 000**
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	4 327 614	-950 819
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 327 614**	**-950 819**
Årets kassaflöde	**-610 309**	**-1 963 322**
Likvida medel vid årets början	472 383	2 435 706
Likvida medel vid årets slut	-144 878	472 383

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 1,5% som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga om- och tillbyggnader sker avskrivning mellan 20-67 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 7 844 918 kronor, en minskning med 2 093 099 kronor jämfört med föregående år.
Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	1	1
Kvinnor	0	0
Summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	85 000	106 000
Sociala kostnader	27 591	35 765
Summa	112 591	141 765
Revisorer		
Föreningsvald	6 000	6 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	310 094	269 515
Sociala kostnader	83 432	73 969
Pensionskostnader och förpliktelser	18 559	16 349
Övriga personalkostnader	34 898	31 209
Summa	446 982	391 042
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	565 573	538 807

Noter

		2005-12-31	2004-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	8 277 780	7 975 010
	Hyror	427 451	425 985
	Övriga intäkter	69 711	70 399
	Brutto	8 774 942	8 471 394
	Avgifts- och hyresbortfall	-13 374	-8 003
	Avsatt till inre fond	-90 779	-90 779
	Nettoomsättning	8 670 789	8 372 612
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	621 285	589 923
	Fastighetsskötsel och städ	202 635	206 444
	Reparationer	302 655	254 001
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	310 721	315 855
	Uppvärmning	1 721 269	1 689 133
	Vatten	330 698	350 286
	Sophämtning	116 915	119 140
	Fastighetsförsäkring	68 339	72 975
	Kabel-TV	119 248	79 102
	Övriga avgifter	10 333	6 441
	Förvaltningsarvoden	363 063	361 051
	Övrig drift	298 280	325 890
	Summa drift	4 465 441	4 370 241
Not 3	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Allkonto	5 056	5 101
	Specialinlåning	87 130	136 749
	Övriga ränteintäkter	3 127	584
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	95 313	142 434
Not 4	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 597 040	1 758 448
	Räntekostnader övriga	8 478	287
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 605 518	1 758 735

Noter

	2005-12-31	2004-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	45 835 300	687 530	1,50%	-14 851 852	30 983 448
Pannrum	688 000	10 320	1,50%	-116 960	571 040
Tvättstuga	1 800 000	27 000	1,50%	-189 000	1 611 000
Fasadrenovering	3 342 781	167 139	5,00%	-167 139	3 175 642
	51 666 081	891 989		-15 324 951	36 341 130

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	63 386 000	63 386 000
Mark	57 869 000	57 869 000
	121 255 000	121 255 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Gräsklippare	58 995	11 799	20,0%	-11 799	47 196
	58 995	11 799		-11 799	47 196

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm	500	500
Insatskonto OK ek.för.	262	140
Specialinlåning HSB Stockholm 2 år	0	2 000 000
	762	2 000 640

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	2 867	35 530
Skattefordringar	0	29 851
Summa övriga fordringar	2 867	65 381

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

com hem ab	33 022
MARSH AB	69 986
Stockholms Markkontor	7 868
HSB Sthlm gemens förvaltning	91 441
Uppl intäktsränta allkonto	4 511
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 828

Noter

	2005-12-31	2004-12-31

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 500 000	0
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	4 000 000
Specialinlåning 24-mån HSB Stockholm	2 000 000	0
Bostadsrättslokal 235, 236, 237, 241	6 953	6 953
Summa kortfristiga placeringar	4 506 953	4 006 953

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	317 572	1 100 511	5 560 336	1 159 026	-1 957 259
Disposition enl. stämmobeslut			-1 774 004	-183 255	1 957 259
Årets resultat					-3 799 203
Utgående balans 2005-12-31	317 572	1 100 511	3 786 332	975 771	-3 799 204

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	5,29%	2006-01-30	2 786 250
Stadshypotek	2,32%	Rörligt	448 086
Stadshypotek	4,53%	2009-06-30	3 636 300
S-E-Banken	4,65%	2008-05-28	2 460 000
S-E-Banken	4,65%	2008-05-28	1 480 313
S-E-Banken	4,35%	2008-06-28	1 090 000
S-E-Banken	4,90%	2008-03-28	943 750
Stadshypotek	1,82%	Rörligt	1 570 000
Stadshypotek	3,76%	2010-03-30	5 169 185
Stadshypotek	6,34%	2007-04-30	7 201 000
Stadshypotek	5,29%	2006-01-30	3 333 750
Stadshypotek	1,78%	Rörligt	746 360
Stadshypotek	3,05%	2010-09-01	4 975 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 839 994

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 546 000 kronor per år de kommande fem åren.

Noter

		2005-12-31	2004-12-31
Not 13	**Övriga skulder**		
	Depositioner	910	910
	Personalens källskatt	6 505	6 559
		7 415	7 469

Not 14	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	733 230
	Rentix Städ AB	16 718
	Fortum Markets AB	62 186
	AB Fortum Värme	220 058
	BoRevision AB	12 500
	Uppl arvode förtroendevalda	70 000
	Uppl arbetsgivaravgift	25 187
	HSB Stockholm	13 987
	OK-Q8 Finans AB	602
	Affärsutveckling AB, Anders Lundin	8 125
	Stockholm Vatten AB	23 989
	Uppl ränta fastighetslån	149 571
	Uppl kostn uttagsbeskattning	55 712
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 391 865

Stockholm 2006-02-13

Lennart Rönnestig Greger Sundin Jenny Strömberg

Frank Jonsson Jubin Ghassabei Anci Ålhed

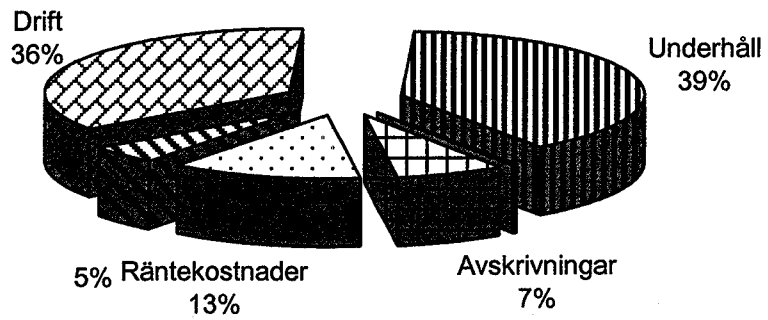
Vår revisionsberättelse har 2006-03-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor Av BoRevision AB förordnad revisor

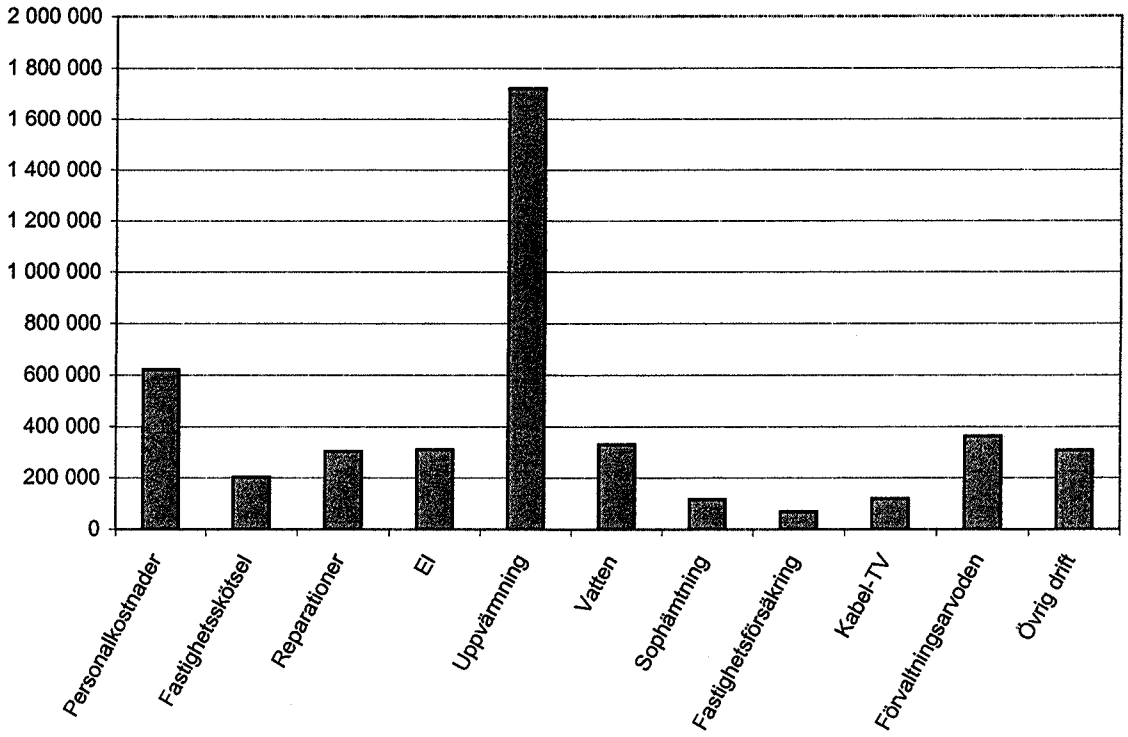
HSB Brf Grängen

Kostnadsfördelning räkenskapsår 2005-12-31

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Grängen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-8020

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 -- 2005-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 /3 2006

Eva Jennesäter
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

GRANSKNINGSRAPPORT FRÅN REVISORN

TILL STYRELSEN FÖR BRF GRÄNGEN

Granskning av verifikationer har skett via det elektroniska systemet. De synes vara attesterade av behöriga personer.

Protokollen från 12 styrelsemöten har gåtts igenom. Granskningen föranledde inga anmärkningar.

Kassabokföringen har kontrollerats. Kassan uppgick per 31 december 2005 till kr. 3.231,75

Inventarierna enl upprättad inventarieförteckning har gåtts igenom tillsammans med Nils Kvarnback.

Övriga iakttagelser och frågor som framkommit vid granskningen:

Avtal mellan Affärsutveckling AB och föreningen verkar saknas. Hur sker upphandlingen av konsult-tjänsterna och hur kontrolleras riktigheten/rimligheten av månatliga fakturorna. Hur länge ska konsult-tjänsterna tagas i anspråk?

Den lilla föreningslokalen "pensionärslokalen" har under året renoverats och nya möbler har inköpts. Hur och av vem används lokalen? Får medlemmar i föreningen nyttja lokalen och tages någon avgift ut? Medlemmarna har inte fått tillräcklig information om detta.

Stockholm den 24 februari 2006

Eva Jennesäter

VERKSAMHETS-RAPPORT

för

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Grängen

2006- 2010

Här redovisas styrelsens planering och uppföljning
av bostadsrättsföreningens verksamhet,
utifrån de krav som ställs i
HSBs Kvalitetsstandard för Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:
Planering av:
Underhåll, ekonomi samt
Information till medlemmarna
de kommande fem åren samt
Uppföljning av:
Underhåll, ekonomi och
information till medlemmarna
föregående år

PLANERING

Underhåll

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med egna medel.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året
2006	41	Årliga underhåll Markytor och tak
2006	35	Mark betongplattor äldre
2006	40	Sittmöbler soffor och bord
2006	11	Cykelställ
2006	290	Fronter korrigerad plåt, målning 2 ggr.
2006	41	Tvättstuga 54 12 kg maskin byte
2006	7	Bastuaggregat
2007	41	Årliga underhåll Markytor och tak
2007	252+54	Räcken, målning + hängrennor
2007	178	24 Loggiafönster stål byte
2008	41	Årliga underhåll Markytor och tak
2008	26+2	Tvättstuga 54, 5,4 kg byte. Garageport målning
2009	41	Årliga underhåll Markytor och tak
2009	41+6	Plåtgarnering skorsten, målning. Trappor betong
2009	95	Entréportar, fernissa
2009	325	Soprum helmålning
2009	4	Cirk-tapp, byte i undercentral
2010	41	Årliga underhåll Markytor och tak
2010	70	Piskställningar
2010	2	Tvättställ byte Tvättstuga 54
2010	15	Regler-tapp och rad byte i undercentral

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året
2005	5.000	Fasadrenovering av resterande ytor i föreningen

☐ Vid fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult

Styrelsen försäkrar att

☒ underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för,

☒ protokoll förts vid fastighetsbesiktningen samt

☒ fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

Ekonomiska antaganden för de närmaste fem åren.

Uppräkning av hyresintäkter i procent per år	Uppräkning av driftkostnader i procent per år	Uppräkning av taxerings-värde i procent per år	Uppräkning av tomträttsavgäld i procent per år
☒ 3,5	4,0	4,0	☒ 4
☐ Finns ej			☐ Finns ej

Specificerade bindningstider och räntor gällande föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

bostadsrättsföreningen är i beskattningshänseende att betrakta som

☒ äkta bostadsföretag ☐ oäkta bostadsföretag

Uppskattad medelinkomstränta på inlåningskonton för närmaste femårsperiod

Inlåningskonto/placering	Medelinkomstränta under perioden
2 000 000	4

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändrad	Förändring i procent
2006	Höjning	3
2007	Höjning	4
2008	Höjning	3
2009	Höjning	3
2010	Höjning	3

Information till medlemmarna

Nedan specificerad information kommer årligen att kommuniceras ut till föreningens medlemmar.

☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband med detta överlämnas föreningens informationsskrift.

☒ Skriftlig information till medlemmarna sker vid minst två tillfällen under året

☒ Medlemsmöte hålls en gång årligen utöver ordinarie föreningsstämma.

☒ Expedition 1 ggr/mån samt Pubafton 10 ggr/år

UPPFÖLJNING

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen.

Åtgärd	Tillkommit (T) Senarelagts (S) Uteslutits (U)	Skäl till förändringen
År 2004 utfördes planerade fasadrenoveringar för 1.800 tkr.		Enligt underhållsplanen
År 2005 utförde föreningen resterande fasadrenoveringar. Kostnad 7.800 tkr.	T	För att föreningen skulle få ett enhetligt utseende.
Sockel- och takfotsmålning utfördes för hela föreningen. Kostnad 500 tkr.	T	För att föreningen skulle få ett enhetligt utseende.

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånet	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Statshypotek	2 831 250	2006-01-30	5,29	4,5	Bundet
Statshypotek	3 368 750	2006-01-30	5,29	4,5	Bundet
Statshypotek	7 315 000	2007-04-30	6,34	5	Bundet
SE-banken	958 750	2008-03-28	4,9	5	Bundet
SE-banken	1 490 313	2008-05-28	4,65	5	Bundet
SE-banken	2 500 000	2008-05-28	4,65	5	Bundet
SE-banken	1 110 100	2008-06-28	4,35	5	Bundet
SE-banken	3 678 150	2009-06-30	4,69	5	Bundet
Statshypotek	5 249 755	2010-03-28	3,52	5	Bundet
Statshypotek	758 000		2,32	-	Rörlig
Statshypotek	5 000 000	2010-06-30	3,52	5	Bundet
Statshypotek	454 881		2,32	-	Rörligt
SE-banken	1 594 000		2,32	-	Rörligt

Information till medlemmarna

Nedan redovisas vilken typ av information som under föregående verksamhetsår kommunicerats till medlemmarna.

☒ Introduktion av nya medlemmar har skett vid inflyttning och i samband med detta har föreningens

informationsskrift överlämnats.

☒ Skriftlig information till medlemmarna har skett vid minst två tillfällen under året

☒ Medlemsmöte har hållits en gång utöver ordinarie föreningsstämma. Info om nya stadgarna.

☐

Ort och datum
2006-03-09

HSBs Bostadsrättsförening

Firmatecknare

Namnförtydligande
Lennart Rönnestig

Firmatecknare

Namnförtydligande
Greger Sundin

Bilagor: Ekonomisk prognos

Underhållsplan och Nyckeltal

Prognos 2007-2011

Följande antaganden ligger till grund för prognos år 2007-2011:

1. Riksbankens inflationsprognos år 2006 till 2008 ligger mellan 1,5-2,5 %. Vi har utgått från en inflationstakt på 2 % i de fall beräkningar behöver göras med inflationen som grund t ex förvaltningskostnader, driftskostnader och uppräkning av avsättning till yttre underhållsfond och lönekostnader.

2. Om inget annat anges nedan antas att driftskostnaderna kommer att öka med 2 % per år.

3. Fastighetsskatten antas stiga med 4 % per år till 2009 för att därefter vara konstant.

4. Avskrivningarna antas vara konstanta då de bygger på fastighetens anskaffningsvärde.

5. Kostnader för uppvärmning och el har stigit kraftigt de senaste åren och det finns inget som tyder på att denna utveckling kommer att mattas av de kommande åren. Kostnaden för detta antas därför stiga med ca 5 % per år fram till år 2016.

6. Kostnader för förvaltning antas indexeras med övrig kostnadsutveckling.

7. De diskussioner som pågår avseende sophantering gör att man kan anta att kostnader för renhållning kommer att stiga med ca 5 % varje år.

8. Försäkringskostnaderna antas stiga med 5 % per år fram till år 2016.

9. En känd faktor är att Brf Grängens tomträttsavtal förfaller vid utgången av 20061231 och kommer att kosta föreningen 1 189 kkr/ år. Det är dock beslutat att tomträttsavgälden skall ökas stegvis vilket för oss innebär ca 900 kkr för 2007 och ca 1 045 kkr för 2008 och därefter full tomträttsavgäld från 2009 till 2016 då den ska omförhandlas preliminärt.

10. I prognosen antas att vi endast amorterar enligt plan dvs. ca 560 tkr per år.

11. Om prognosen visar sig stämma med utfallet vet vi också att vi är tvungna att höja hyran med 3 % år 2006, 4 % år 2007, 3 % år 2008 tom år 2010, samt 2 % år 2011 för att uppnå ett resultat nära noll. Vi motiverar de prognostiserade hyreshöjningarna dels med ökade kostnader för driften samt för att möta den framtida höjningen av tomträttsavgälden. Avslutningsvis måste hyrorna höjas i takt med inflationen som påverkar kostnadsutvecklingen.

12. Vi antar att hyra för lokaler stiger med antagen inflation, dvs med 2 % per år.

13. Vad gäller avsättningen till yttre underhåll så utgår vi från vår långsiktiga underhållsplan.

14. Lönerevisionen för tjänstemän har de senaste åren legat på ca 2,2 % och mycket tyder på att det kommer att ligga samma nivå ytterligare att antal år, varför vi har antagit en löneökning på 2,2 % under hela prognosperioden.

Prognos Brf Grängen

År	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**
Intäkter						
Hyres int lokaler	472 547	463 281	454 197	445 291	436 560	428 000
Årsavg bost 1	9 387 380	9 203 314	8 935 256	8 675 006	8 422 336	8 098 400
Årsavg lokaler	458 194	449 209	440 401	431 766	423 300	415 000
Avs inre rep fond	-90 000	-90 000	-91 800	-90 000	-90 000	-90 000
Övriga intäkter	27 602	27 061	26 530	26 010	25 500	25 000
Hyresbortfall	-5 500	-5 500	-5 100	-5 000	-5 000	-14 000
S:a intäkter	**10 250 222**	**10 047 365**	**9 759 485**	**9 483 073**	**9 212 696**	**8 862 400**
Kostnad fast.förvalt						
Städning 2	-238 481	-233 805	-229 221	-224 726	-220 320	-216 000
Snöröjning	-5 520	-5 412	-5 306	-5 202	-5 100	-5 000
Löpande u byggnader	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-306 000
Planerat underhåll bygn	-229 000	-129 000	-512 000	-69 000	-578 000	-467 000
Fastighets el 3	-394 262	-375 487	-357 607	-350 595	-333 900	-318 000
Fjärvärme 4	-2 206 873	-2 101 784	-2 001 699	-1 962 450	-1 869 000	-1 780 000
Vatten	-386 428	-378 851	-371 423	-364 140	-357 000	-350 000
Sophämtning 5	-123 982	-118 078	-112 455	-110 250	-105 000	-100 000
Försäkringar	-74 389	-70 847	-67 473	-66 150	-63 000	-60 000
Kabel TV	-150 155	-147 211	-144 324	-141 494	-138 720	-136 000
Övriga kostnader	-30 914	-30 308	-29 714	-29 131	-28 560	-28 000
Tomträttsavgäld 6	-1 189 000	-1 189 000	-1 189 000	-1 045 000	-900 000	-32 000
Fastihetsskatt	-631 724	-631 724	-595 745	-584 064	-561 600	-540 000
Förvaltningskost HSB 7	-406 302	-398 335	-390 525	-382 867	-375 360	-368 000
Res e kostnad för fast förv	**3 883 192**	**3 937 523**	**3 452 993**	**3 848 003**	**3 377 136**	**4 156 400**
Övriga rörelsekost	-266 194	-260 974	-255 857	-250 840	-245 922	-241 100
Res e kostnad för fast förv	**3 616 998**	**3 676 548**	**3 197 136**	**3 597 163**	**3 131 214**	**3 915 300**
Personalkost	-695 727	-680 751	-666 097	-651 758	-637 728	-624 000
Res e pers.kost	**2 921 271**	**2 995 798**	**2 531 039**	**2 945 405**	**2 493 486**	**3 291 300**
Fin int&Kost+Avskriv						
Avskrivningar 8	-735 800	-735 800	-735 800	-735 800	-735 800	-735 800
Finansiella intäkter	1 877	1 840	1 804	1 769	1 734	1 700
Finansiella kostnader 9	-1 535 000	-1 535 000	-1 535 000	-1 558 000	-1 581 000	-1 510 000
Res e fin int &kost etc	**652 348**	**726 838**	**262 043**	**653 373**	**178 420**	**1 047 200**
Bokslutsdisp						
Avsätt./avlyft fond yttre						
Årets avsätt yttre underh.	-792 000	-769 000	-747 000	-725 000	-943 000	-1 272 000
Årets avlyft yttre underh.	229 000	129 000	512 000	69 000	578 000	467 000
Resultat	**89 348**	**86 838**	**27 043**	**-2 627**	**-186 580**	**242 200**

Till styrelsen för

HSBs Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:
- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplan med uppföljning
- Underhållsplan uppdaterad år 2005 för åren 2005 - 2022
- Av föreningsstämman 2005 fastställd årsredovisning avseende år 2004
- Budget för år 2006
- Ekonomisk långtidsprognos för åren 2006-2011

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

En höjning av räntesatsen vid omskrivning av lån åren 2006 och 2007 med 1 % -enhet jämfört med den nivå på 4,5 – 5,0 % som angivits i verksamhetsplanen, har ingen större påverkan på årsavgifterna eftersom dessa lån för närvarande har en räntesats i intervallet 5,29 – 6,34 %.
Föreningens räntekänslighet de närmaste två åren kan bedömas som relativt låg. Räntekostnaderna i den 5-åriga ekonomiska planen är jämnt fördelade över åren och uppgår till ca 1,5 mkr per år.

Befintlig avgiftsnivå under de närmaste två åren medger även tillräcklig underhållsfondering enligt nu gällande underhållsplan.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt avsnitt 7, 8 och 9 i Kvalitetsstandard 2002:103 i **HSB Certifiering**. Krav enligt avsnitt 10 och 11 i Kvalitetsstandard 2002:103 kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma år 2006 avseende verksamhetsår 2005.

Ny certifieringsrevision beräknas ske senhösten år 2007.

Stockholm den 11 mars 2006
BoRevision AB

Bernt Eriksson

2071 HSB:s Brf Grängen

HSB Stockholm

BUDGET SPECIFIKATION - UPPLÅNING

2006-01-01 2006-12-31

	INGÅENDE SALDO					Räntekostnad	mortering	
Summa	35 839 994					1 515 522	555 376	
Långivare	**INGÅENDE SALDO**	**Ränte-sats**	**BINDNING RÄNTA**	**Ny ränta**	**BINDNING LÅN**	**RÄNTEKOSTN**	**AMORT.**	**FASTIGHET**
Stadshypotek	2 786 250	5,29	2006-01-30	3,50	2006-01-30	100 822	45 000	Amungen 2
Stadshypotek	5 169 185	3,76	2010-03-30	3,76	2010-03-30	193 247	78 420	Amungen 2
Stadshypotek	448 086	2,32	Rörligt	2,32	Rörligt	10 336	6 876	Grängen 3
Stadshypotek	3 636 300	4,69	2009-06-30	4,69	2009-06-30	169 561	55 800	Grängen 3 m f
SE-Banken Bolån	2 460 000	4,65	2008-05-28	4,65	2008-05-28	113 802	40 000	Grängen 3 m f
SE-Banken Bolån	1 480 313	4,65	2008-05-28	4,65	2008-05-28	68 778	10 000	Grängen 3 m f
SE-Banken Bolån	1 090 000	4,35	2008-06-28	4,35	2008-06-28	47 204	20 000	Grängen 3 m f
Stadshypotek	1 570 000	1,82	Rörligt	1,82	Rörligt	28 338	24 000	Grängen 3 m f
Stadshypotek	7 201 000	6,34	2007-04-30	6,34	2007-04-30	452 628	114 000	Grängen 3 m f
SE-Banken Bolån	943 750	4,90	2008-03-28	4,90	2008-03-28	46 084	15 000	Grängen 3 m f
Stadshypotek	3 333 750	5,29	2006-01-30	3,50	2006-01-30	120 991	35 000	Korslången 2
Stadshypotek	746 360	1,78	Rörligt	1,78	Rörligt	13 391	11 280	Korslången 2
Stadshypotek	4 975 000	3,05	2010-09-01	3,05	2010-09-01	150 340	100 000	Korslången 2

Prognos 2007-2011

Följande antaganden ligger till grund för prognos år 2007-2011:

1. Riksbankens inflationsprognos år 2006 till 2008 ligger mellan 1,5-2,5 %. Vi har utgått från en inflationstakt på 2 % i de fall beräkningar behöver göras med inflationen som grund t ex förvaltningskostnader, driftskostnader och uppräkning av avsättning till yttre underhållsfond och lönekostnader.

2. Om inget annat anges nedan antas att driftskostnaderna kommer att öka med 2 % per år.

3. Fastighetsskatten antas stiga med 4 % per år till 2009 för att därefter vara konstant.

4. Avskrivningarna antas vara konstanta då de bygger på fastighetens anskaffningsvärde.

5. Kostnader för uppvärmning och el har stigit kraftigt de senaste åren och det finns inget som tyder på att denna utveckling kommer att mattas av de kommande åren. Kostnaden för detta antas därför stiga med ca 5 % per år fram till år 2016.

6. Kostnader för förvaltning antas indexeras med övrig kostnadsutveckling.

7. De diskussioner som pågår avseende sophantering gör att man kan anta att kostnader för renhållning kommer att stiga med ca 5 % varje år.

8. Försäkringskostnaderna antas stiga med 5 % per år fram till år 2016.

9. En känd faktor är att Brf Grängens tomträttsavtal förfaller vid utgången av 20061231 och kommer att kosta föreningen 1 189 kkr/ år. Det är dock beslutat att tomträttsavgälden skall ökas stegvis vilket för oss innebär ca 900 kkr för 2007 och ca 1 045 kkr för 2008 och därefter full tomträttsavgäld från 2009 till 2016 då den ska omförhandlas preliminärt.

10. I prognosen antas att vi endast amorterar enligt plan dvs. ca 560 tkr per år.

11. Om prognosen visar sig stämma med utfallet vet vi också att vi är tvungna att höja hyran med 3 % per år 2006, 2007, 2008, med 5 % 2009, med 4 % 2010 samt med 2 % 2011 till 2016 för att uppnå ett resultat nära noll. Vi motiverar de prognostiserade hyreshöjningarna dels med ökade kostnader för driften samt för att möta den framtida höjningen av tomträttsavgälden. Avslutningsvis måste hyrorna höjas i takt med inflationen som påverkar kostnadsutvecklingen.

12. Vi antar att hyra för lokaler stiger med antagen inflation, dvs med 2 % per år.

27/2 - 06

Till HSB Bostadsrättsförening Grängen, Årsta.

Till årsmötet den 20 mars vill jag härmed inlämna följande motion:

Förbättring av belysningen vid gavlarna till Årstavägen 101 och 103.

Sedan en tid finns inom området ny ytterbelysning uppsatt, enligt tidigare fattat beslut. Jag anser att en sådan förändring var välbehövlig och motiverad.

Emellertid har den ännu inte i alla avseenden blivit lyckad.

De nu monterade ljuskällorna har sådana egenskaper, att de inte bara ger ljus där det behövs – nedåt och åt sidorna. Med nuvarande ljuskällor fås också betydande ljusflöde rakt fram och snett uppåt.

Denna "fasadbelysning" är inte bara onödig utan även starkt störande, och både min hustru och jag som bor 1 tr. upp i nr. 103 och andra personer är störda av detta ljus, och utblicken från matplatsen under kvällstid är i stort sett förstörd. Dessutom förtar ljuset genom sin skarpa, felriktade karaktär mycket av områdets intimitet och hemtrevliga charm.

Botemedlet är enligt mitt förmenande att man byter till andra ljuskällor, som är bättre lämpade för ändamålet. Det finns i marknaden en mycket bred variation av utomhusbelysningar, av vilka åtminstone några företrädesvis lyser nedåt och i någon mån åt sidorna, men ej uppåt.

Jag hemställer att frågan snabbutreds och att den aktuella utomhusbelysningen utförs med mindre störande ljuskällor med egenskaper som ovan angivits.

Hans Persson

Hans Persson
Årstavägen 103
120 58 Årsta

tel. 08 - 649 67 60

Styrelsens förslag:

Styrelsen har utfört förstärkning av belysning på sidofasaderna Årstavägen 101 och 103, detta enligt beslut av årsstämman 2005. Arbetet utfördes av Affärsutveckling AB och Barkaby el på ett fackmannamässigt sätt så att motionen uppfylls.
Styrelsen ska givetvis utreda om alternativ på armatur finns till en rimlig kostnad och bibehållen funktion kan ersätta nuvarande armatur.

Vi anser därmed motionen besvarad

Motion om nya treglasfönster på Åmänningevägen

Sedan Södra länken togs i drift har trafiken på Åmänningevägen ökat markant och därmed bullret för oss boende där.

De fönster som vetter mot Åmänningevägen fick en extra glasruta i samband med renoveringen 1985. Denna extraruta, som fästes med en magnetremsa på insidan av det befintliga fönstret, känns idag 21 år senare som ytterst undermålig ur bullerhänseende. Dessutom undantogs t.ex badrumsfönstren.

Därför ber vi Styrelsen undersöka möjligheterna att installera nya moderna 3-glasfönster i de fastigheter som vetter mot Åmänningevägen.

Årsta, 2006-02-27

Lars Landeman / An Delanghe
Åmänningevägen 18, nb
Lägenhet 167

Styrelsens förslag:

1983-1985 utförde föreningen i samband med totalrenoveringen även ett arbete med att sätta in extra fönsterrutor för dom lägenheter som ligger mot Årstavägen och Åmänningevägen. Våra rutor är i det skicket att ett byte inte är aktuellt. Vi har dessutom i underhållsplanen inte avsatt medel för att utföra ett sådant arbete förrän långt fram i tiden.

Ur kostnadssynpunkt anser styrelsen att motiv för fönsterbyte ej föreligger. Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).
Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda mm.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet: Bostadrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Avskrivning fastighet: Kontot redovisar den *totala* (under årens lopp) värdeminskningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen erlägger bostadsrättsföreningen avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda panter: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.