

I denna pdf finns en kopia
av hela årsredovisningen
för verksamhetsåret 2006
för HSB:s brf Grängen

**HSBs Bostadsrättsförening
Grängen i Stockholm**

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Grängen kallas härmed till **Ordinarie Föreningsstämma i Brf Grängens gemensamhetslokal - Grängerman, Siljansvägen 58, måndagen den 26 mars 2007 kl 19.00.**

Kaffe med dopp serveras kl. 18.30.

Stämman kommer att behandla de frågor föreningens stadgar föreskriver och som framgår av bifogad dagordning.

Önskar medlem väcka motion i något ärende, hemställer styrelsen att sådan motion skriftligen tillställs styrelsen snarast, dock **senast 28 februari.**

På föreningsstämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka/make eller sammanboende, eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall **företrädas av ombud skall ombudet ha en daterad, skriftlig fullmakt.** Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman, kan rösta för egen del samt för den medlem som företrädes genom fullmakt. Ombud får endast företräda en fullmakt.

Med hänsyn till viktiga frågor av bland annat ekonomisk natur som behandlas på årsstämman, uppmanar styrelsen till god anslutning.

Bostadsrättsbeviset (den gröna boken, överlåtelseavtalet eller legitimation) skall uppvisas vid ingången i samband med utdelningen av röstkort.

STYRELSEN

DAGORDNING

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande vid stämman
- § 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fastställande av dagordningen
- § 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- § 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- § 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 12 Information om verksamhetsplanen
- § 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Fråga om arvoden
- § 15 Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisor och suppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Erforderligt val av ordinarie och suppleanter till HSB-distriktet Söder om Söder
- § 20 Övriga anmälda ärenden
- Motioner 1-6a,b
- § 21 Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm (702000-8020) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01 till och med 2006-12-31, föreningens femtioåttionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

Fastigheter

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

Fastigheterna var under 2006 fullvärdesförsäkrade i Mars AB (HSB försäkring).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2006-05-21.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2006-03-20. På stämman deltog enligt förteckningen 45 stycken medlemmar (65 st under föregående år) varav HSB Stockholm är en. Föreningen hade per 2006-12-31 292 stycken medlemmar.

Styrelse

Lennart Rönnestig	ordförande
Jubin Ghassabei	vice ordförande
Lars Landeman	studieorganisatör
Åsa Östedt	ledamot, sekreterare
Greger Sundin	ledamot, vice sekreterare
Anci Ålhed	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Kerstin Evelius	ledamot
Annika Lindqvist	suppleant
Vakant, hela styrelsens ansvar	handläggare av ekonomifrågor

Styrelsesuppleanter har varit Annika Lindqvist och Lena Lindborg utsedd av HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Rönnestig, Greger Sundin samt Kerstin Evelius.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Förutom ordinarie möten har fasadgruppen hållit ett flertal protokollförda möten och inspektioner före och under renoveringarna och slutinspektion av fasader och balkongrenoveringar. Trapphusgruppen har garantibesiktat portarna och några åtgärder på garantin har utförts av Alviks måleri under slutet av året. Firmatecknare har under året, förutom styrelsen, varit Lennart Rönnestig, Jubin Ghassabei, Åsa Östedt och Greger Sundin, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Helen Von Meyer Bremen med Charlotte Söderling 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 Rönnevig har fungerat som föreningens representant i HSBs distrikt Söder om Söder, samt innehått ordförandeposten i detta distrikt. Vidare har Lennart Rönnevig varit ledamot i HSB Stockholms förvaltningsutskott, deltagit som stämooombud på HSB Stockholms föreningsstämma samt deltagit som stämooombud 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 27 stycken (23 st år 2005).

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
238	Lägenheter (bostadsrätt)	14 037
5	Lokaler (hyresrätter ägd av brf Grängen)	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 till en kostnad på 365 764 kr. Trappstädning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad på 219 573 kr.

Som fastighetsskötare har Nils Kvarnback fungerat. Under Nils semester har Richard Lehtosari varit ansvarig för sophämtning och snöröjning, Richard har även sommarjobbat för Grängen. Lön för Nils och Richard har uppgått till 314 898 kr och övriga personalkostnader och förlorad arbetsinkomst har uppgått till 16 615 kr. Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 91 600 kr. Till revisorerna har utbetalats 6 000 kr.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning tkr	8 926	8 671	8 372	8 314	8 426	8 052
Rörelseresultat tkr	2 766	-2 289	-341	2 933	2 238	1 862
Resultat efter finansiella poster tkr	1 312	-3 799	-1 957	1 192	445	-21
Balansomslutning tkr	41 627	41 116	40 612	43 229	43 764	43 681
Avgifts- & hyresbortfall	-8	-13	-8	-4	-4	-11
Avgiftsnivå för bostäder kr/kvm	603	585	568	533	533	513
Behållning; fond för inre underhåll	1 013	993	979	966	925	883

Övriga finansiella tal;

Driftkostnader per lägenhet och år	18 167	18 762	18 362	16 665	15 808	16 073
Räntekostnader per lägenhet och år	6 502	6 711	7 389	8 032	8 600	8 790
Fastighetsskatt per lägenhet och år	2 662	2 470	2 470	2 512	2 412	2 160

Händelser under 2006

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. Studielederen 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. 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. Vi ordnar pubkvällar, gårdsfester, Luciafirande mm.

Gårdsfest

Första lördagen i september ordnades en gårdsfest med tema surströmming/kräftor. Ett 70-tal medlemmar anslöt i festtältet på gården bakom Åmänningev. / Siljansv. och tack vare fint väder och god stämning blev det en mycket lyckad tillställning.

Pensionärsföreningen

Pensionärsföreningen lades under 2006 ner av medlemmarna pga. av dåligt intresse, numera har en grupp endast gemensamma fikaträffar.

"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. I samband med vår och höststädningen bjöds det på kaffe och kaffebröd. Efter städningen anordnades även pubaftnar.

Styrelsens utbildning

Under 2006 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 samt förvaltnings- och ekonomikurs. Vidare kan nämnas att alla styrelsens medlemmar har möjlighet till ytterligare fortbildning, allt för föreningens bästa.

Bastun

Föreningens bastu har nyttjats av en kärntrupp av nyckelägare som har uppskattat dess funktion. 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 4 skriftliga medlemsinformationer som delats ut till alla föreningsmedlemmar som tagit upp aktuella händelser i föreningen.

Husvärdar

Husvärdarna har inte haft några möten under året utan mer sporadiskt träffats under pubaftnar. Arbetet med att skapa en välkommen till Grängen-pärm är klar och ca 90% av medlemmarna har mottagit en sådan. Husvärdarnas uppgift är att stötta grannsamverkan samt informera nya medlemmar.

Pubaftnar i Grängarian

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. Grängarian hyrs även ut till medlemmar för egna evenemang.

Luciafirande

Med hjälpsamma föreningsmedlemmar anordnades ett luciafirande i december. Det bjöds bland annat på lussebullar, pepparkakor och glögg med och utan stärkande innehåll. Dagarna innan den traditionella luciafirandet var det även "luciarock" som var en mycket uppskattad tillställning.

Övriga händelser

Grängarian

En kompressor har anslutits till ljudanläggningen i Grängarian. Detta för att undvika att volymen vrids upp alltför mycket i samband med fester i lokalen, vilket tyvärr har hänt och gjort att flera boende i huset blivit störda. Kompressorn stryper framför allt basfrekvenser när volymen vrids upp men spelar man på "lagom" nivå märker man ingen skillnad mot tidigare.

En projektor och filmduk (3meter bred) har inhandlats och monterats för att vi skall anpassa oss till moderna media (datorer m.m.) Under fotbolls VM var vi en del medlemmar som gemensamt försökte heja fram Sverige.

Styrelsen beslutade under våren om en höjning av avgiften för uthyrning av lokalen från 400 till 600 kr, depositionen är fortfarande 1 000 kr. Detta gjordes för att avgiften skall var ett självkostnadspris.

Rotavdrag

Under åren 2005-2006 färdigställde Vi våra fasader. Arbetskostnaderna för detta var rotbidragsberättigade. Vi har erhållit bidrag på 610 773 kr vilket motsvarade nästan hela fastighetsbeskattningen.

Förvaltning

Under året har vi förhandlat om ett nytt förvaltningsavtal med HSB Stockholms förvaltning. Vi har tecknat ett nytt avtal på tre år till lägre kostnad än det tidigare.

Återbetalning av vattenkostnader

Stockholms vatten har beslutat att återbetala en del av sina höga likvida reserver till sina kunder. Detta innebar att vi får 110 061 kr tillbaka under året

Fasader

Vi har under 2006 renoverat baksidan av Siljansvägen 61. Därmed är alla fasader renoverade efter 1985 och merparten under 2004 till 2006.

Fönsterbleck

Inga fönsterbleck har målats av föreningen under 2006.

Dörrstopp i entréer och trapphus

Under 2006 har det kompletterats med dörrstopp för lägenhetsdörrar för samtliga boende.

Socklar

Inga socklar har renoverats under 2006.

Vattenskador

Under verksamhetsåret har vi inte haft några vattenskador. Vi har dock uppmärksammat fukt i ett källarkontor på Siljansvägen 55-57. Berört källarutrymme är evakuerat och styrelsen håller skadan under uppsikt.

Delårsrapport

Styrelsen lämnade efter sommaren en delårsrapport till PRV.

Certifiering

Vi har under året utfört vår andra certifiering av föreningen. Certifieringen skall i framtiden utföras med två års intervall.

Webbsida

Föreningens webbsida finns på adressen www.grangen.se och där finns en länk till vår e-mail i styrelsen 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.

Skyltar/HSB-emblem

Under året har HSB-emblem beställts och monterats på våra hus.

Lekplats/grönområden

En ny klätterställning monterades under sommaren på baksidan av Siljansvägen 51-53, i samband med detta byttes gungorna ut och ställningen oljades in. Styrelsen har emottagit klagomål från medlemmar om biltrafik på gångvägen till siljansvägen 55-57. Styrelsen beslutade då att montera en så kallad nödstolpe för att förhindra otillåten biltrafik.

Trapphus

Under 2004 utförde vi renovering av våra trapphus. Vid garantibesiktningen konstaterades en del skador som hade uppstått. Alviks måleri renoverade två trapphus helt och hållet på garantiåtagandet. Föreningen beställde en del tillägsarbeten bl.a. målning av samtliga fönsterbleck i trapphusen

Lilla 60:an

Föreningens lilla lokal har fått ett namn och den har använts flitigt under året.

Radonmätning

Under vintern/våren 2006 fick vi efter beslut från miljöförvaltningen, genomföra en radonmätning på Årstavägen 111, pga. att en lägenhet i denna port visade värden strax över den tillåtna gränsen. Resultatet av denna mätning ledde till vissa mindre åtgärder som har genomförts av fastighetsköparen under hösten nu och en ommätning kommer att ske under vintern/våren 2007 för att kontrollera om åtgärderna gett resultat.

Kabel-TV

Dekoder behövs endast om man vill ha ett utökat antal kanaler eller digital sändning till sin tv. Det innebär att man kan se grundutbudet i sin nuvarande tv utan att för den skull behöva skaffa en dekodare när det analoga nätet "släcks ner" 2007.

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

En av våra största frågor under året har varit kommunens höjning av tomträttsavgälden. Vårt 60-åriga avtal på 34.000 kr /år höjes till 1.226.000 kr /år den 1/1 2009. Vilket innebär en höjning med 3600%. Vi förhandlar för närvarande om friköp av vår tomtmark.

Byggnationen på f.d Storsjövägen

Kommunen lade inget större värde på våra protester, utan klubbade igenom byggnationen under första delen av 2006. Byggnationen fortsätter och kommer att slutföras under 2007.

Ekonomisk översikt för 2006

Under 2006 har Brf Grängen omsatt lån till ett belopp av 6 120 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Inför 2007-01-01 har vi gjort en avgiftshöjning med 4% för att möta den kraftiga kostnadsökningen för eventuellt det förnyade tomträttsavtalet.

Framtida underhåll

Större planerade renoveringar/andra händelser

Balkonggolv/tak

Inga planerade underhåll. Medlemmar som vill måla själva kan få färg av Nils.

Socklar

Grusning och kvarvarande socklar efter behov.

Källarvägg

Om fuktskadan förvärras

Fönsterbleck

Inga planerade underhåll. Medlemmar som vill måla själva kan få färg av Nils.

Trappräcken

Målning av trappräcken

60-års fest

2007 fyller Grängen 60 år och lördagen 25 augusti 2007 ordnas "60-års fest".

De medlemmar som vill delta i planeringen av festen får gärna höra av sig till styrelsen.

Återvinningsstation Siljansvägen 57

Vi kommer att fortsätta med arbetet med att få en fungerande återvinningsstation under 2007.

Det finns möjlighet att bland annat lämna lampor, lysrör, batterier, saker innehållande kvicksilver, lösningsmedel och småprylar innehållandes elektronik.

Dock inte glas, plåtburkar, plast och papper som vi hänvisar till återvinningsstationerna.

Till detta förråd passar nyckeln för tvättstugan.

Underhållsplanen

Vår underhållsplan har nu varit i drift i 19 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	389 875
Årets resultat	1 320 518
	<hr/>
	1 710 393

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-	291 460
Avsättn till fond för yttre underhåll		1 272 000
Balanserat resultat		729 853
		<hr/>
		1 710 393

Slutord

Föreningens verksamhet under året har varit bra. Vår verksamhet håller en stabil kurs med avseende på att säkerhetsställa föreningens värde och trivsel

De stora aktiviteterna under året har varit diskussioner om tomträttsavgälden och förtätningen av Årsta

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts och underhållsplanen har reviderats.

Vi har för andra gången certifierat vår förening, vilket vi tror kommer att stärka föreningen. Föreningens avgifter höjdes med 4% från årsskiftet 2006/2007. Anledningen var höjningen av energikostnader samt att möta kostnaderna för den höjda tomträttsavgälden. 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.

Styrelsen tackar för det gångna verksamhetsåret och ser fram emot nästa.



Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	8 926 298	8 670 789
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 313 623	-4 465 441
Planerat underhåll		-291 460	-4 948 307
Fastighetsskatt		-633 550	-610 773
Tomträttsavgäld		-31 478	-31 478
Avskrivningar		-881 893	-903 788
Summa fastighetskostnader		<u>-6 152 004</u>	<u>-10 959 787</u>
Bruttoresultat		2 774 294	-2 288 998
Rörelseresultat		2 774 294	-2 288 998
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	98 029	95 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 551 805	-1 605 518
Summa finansiella poster		<u>-1 453 776</u>	<u>-1 510 205</u>
Resultat efter finansiella kostnader		1 320 518	-3 799 203
Årets resultat		1 320 518	-3 799 203



Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	34 868 907	36 341 130
Inventarier	Not 6	69 974	47 196
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 938 881</u>	<u>36 388 326</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	770	762
Andra långfristiga fordringar	Not 7	2 000 000	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 000 770</u>	<u>2 000 762</u>
Summa anläggningstillgångar		36 939 651	38 389 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 539	10 007
Övriga fordringar	Not 8	10 548	2 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	211 518	206 828
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 461 507	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 689 112</u>	<u>219 702</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 006 953	2 506 953
Summa omsättningstillgångar		4 696 065	2 726 655
Summa tillgångar		41 635 716	41 115 743



Balansräkning

2006-12-31

2005-12-31

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	573 025	3 786 332
Summa Bundet eget kapital	1 991 108	5 204 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	389 875	975 771
Årets resultat	1 320 518	-3 799 203
Summa fritt eget kapital	1 710 392	-2 823 432

Summa eget kapital

3 701 500 **2 380 982**

Skulder

Fond för inre underhåll	1 013 474	993 301
Skulder till kreditinstitut	Not 12	35 292 277
Avräkningskonto HSB Stockholm	0	144 878
Leverantörsskulder	216 524	303 579
Skatteskulder	18 408	53 729
Övriga skulder	Not 13	7 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 386 095
Summa skulder	37 934 216	38 734 761

Summa eget kapital och skulder

41 635 716 **41 115 743**

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	46 895 200	46 895 200
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	7 943	7 373



Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 320 518	-3 799 203
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	881 893	903 788
Nedskrivningar	0	0
Avsättning till yttre fond	0	0
Lift från yttre fond	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 202 411	-2 895 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av lager	0	6 953
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	492 097	1 522 044
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-107 949	-169 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 586 559	-1 536 025
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	610 773	-3 342 781
Investeringar i maskiner/inventarier	-43 221	-58 995
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	-8	-122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	567 544	-3 401 898
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-547 717	4 327 614
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 717	4 327 614
Årets kassaflöde	2 606 386	-610 309
Likvida medel vid årets början	-144 878	472 383
Likvida medel vid årets slut	2 461 507	-144 878



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 plan enligt 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 5 700 204 kronor, en minskning med 2 144 714 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****2006-12-31****2005-12-31****Medelantal anställda**

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	1	1
Kvinnor	0	0
Summa	<u>1</u>	<u>1</u>

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	91 600	85 000
Sociala kostnader	31 803	27 591
Summa	<u>123 403</u>	<u>112 591</u>

Revisorer

Föreningsvald	6 000	6 000
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	314 827	310 094
Sociala kostnader	83 975	83 432
Pensionskostnader och förpliktelser	5 305	18 559
Övriga personalkostnader	16 615	34 898
Summa	<u>420 722</u>	<u>446 982</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

550 125 565 573

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	8 513 169	8 277 780
Hyror	432 618	427 451
Övriga intäkter	79 416	69 711
Brutto	<u>9 025 203</u>	<u>8 774 942</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 861	-13 374
Hyresförluster	-265	0
Avsatt till inre fond	-90 779	-90 779
Nettoomsättning	<u>8 926 298</u>	<u>8 670 789</u>



Noter	2006-12-31	2005-12-31
Not 2 Drift		
Personalkostnader	604 240	621 285
Fastighetskötsel och städ	221 536	202 635
Reparationer	243 243	302 655
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	343 651	310 721
Uppvärmning	1 727 438	1 721 269
Vatten *)	182 249	330 698
Sophämtning	119 999	116 915
Fastighetsförsäkring	69 986	68 339
Kabel-TV	143 548	119 248
Övriga avgifter	13 716	10 333
Förvaltningsarvoden	381 889	363 063
Övrig drift	272 599	298 280
Summa drift	4 324 094	4 465 441

*) Återbetalning har skett från Stockholm Vatten med kronor 110.016:--.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	4 947	5 056
Specialinlåning	84 896	87 130
Övriga ränteintäkter	8 186	3 127
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	98 029	95 313

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	1 547 389	1 597 040
Räntekostnader övriga	4 416	8 478
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 551 805	1 605 518

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	45 835 300	687 530	1,50%	-15 539 382	30 295 918
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 *	2 732 008	136 600	5,00%	-341 059	2 390 949
	51 055 308	861 450		-16 186 401	34 868 907

*) ROT-bidrag på kronor 610.773:-- är avdragen år 2006 på kostnaden för fasadrenovering.



Noter 2006-12-31 2005-12-31

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
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%	-23 598	35 397
Canon projektor	32 750	6 550	20,0%	-6 550	26 200
Canon proj. duk m.	10 471	2 094	20,0%	-2 094	8 377
	58 995	11 799		-23 598	69 974

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm	500	500
Insatskonto OK ek.för.	270	262
Specialinlåning HSB Stockholm 2 år	2 000 000	2 000 000
	2 000 770	2 000 762

Not 8 Övriga fordringar

Övriga fordringar	10 548	2 867
Summa övriga fordringar	10 548	2 867

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

com hem ab	37 681	
com hem ab	1 197	
HSB Försäkring AB	69 986	
Handelsbanken	320	
HSB Sthlm gemensam förvaltning	89 500	
Bastuintäkter	5 400	
Uppl intäktsränta allkonto	7 434	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 518	

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	2 500 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
Bostadsrättslokal 235, 236, 237, 241	6 953	6 953
Summa kortfristiga placeringar	2 006 953	2 506 953



Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-01-01	317 572	1 100 511	3 786 332	975 771	-3 799 203
Disposition enl. stämmobeslut					
Årets resultat			-3 213 307	-585 896	3 799 203
Utgående balans					
2006-12-31	317 572	1 100 511	573 025	389 875	1 320 518

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,63%	2010-12-01	2 743 782
Stadshypotek	3,07%	Rörligt	441 210
Stadshypotek	4,69%	2009-06-30	3 580 500
S-E-Banken	4,65%	2008-05-28	2 420 000
S-E-Banken	4,65%	2008-05-28	1 470 313
S-E-Banken	4,35%	2008-06-28	1 070 000
S-E-Banken	4,90%	2008-03-28	928 750
Stadshypotek	3,32%	Rörligt	1 546 000
Stadshypotek	3,76%	2010-03-30	5 090 765
Stadshypotek	6,34%	2007-04-30	7 087 000
Stadshypotek	3,63%	2010-12-01	3 300 061
Stadshypotek	3,68%	2010-12-01	738 896
Stadshypotek	3,05%	2010-09-01	4 875 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 292 277

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 448 000 kronor per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	910	910
Personalens källskatt	6 528	6 505
	<u>7 438</u>	<u>7 415</u>

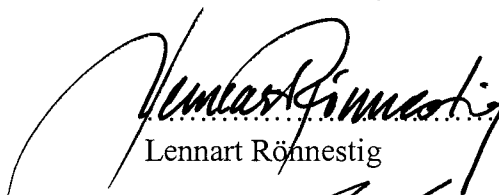


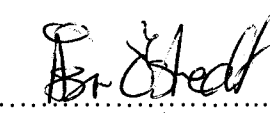
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

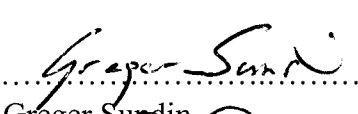
Förskottsbetalda avgifter och hyror	746 759
Rentix Städ AB	17 387
Fortum Markets AB	33 359
AB Fortum Värme	186 109
BoRevision AB	13 700
Uppl arvode förtroendevalda	70 300
Uppl arbetsgivaravgift	25 384
Total El AB	2 329
HSB Stockholm	46 521
OK-Q8 Finans AB	106
Årsta Centrum Glasmästeri	1 215
KF inköpskort	208
Clas Ohlson	400
Alviks Måleri AB	44 463
Ahlsell AB	5 356
Stockholm Vatten AB	3 975
Utlägg Greger Sunden	441
Uppl ränta fastighetslån	133 968
Uppl kostn uttagsbeskattning	54 115
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 386 095</u>


Stockholm

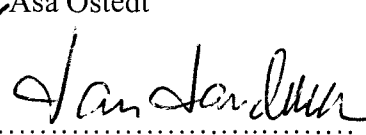
2007-01-29



 Lennart Rönnevig

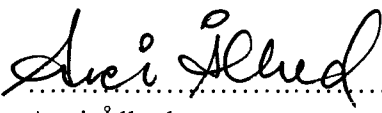

 Åsa Östedt


 Greger Sundin

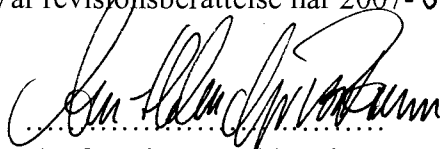

 Jubin Ghassabei


 Lars Landeman

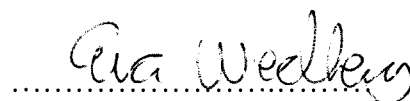

 Kerstin Evelius


 Anci Ålhed

Vår revisionsberättelse har 2007-02-27 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor

ANN-HELEN MEYER VON BREMEN

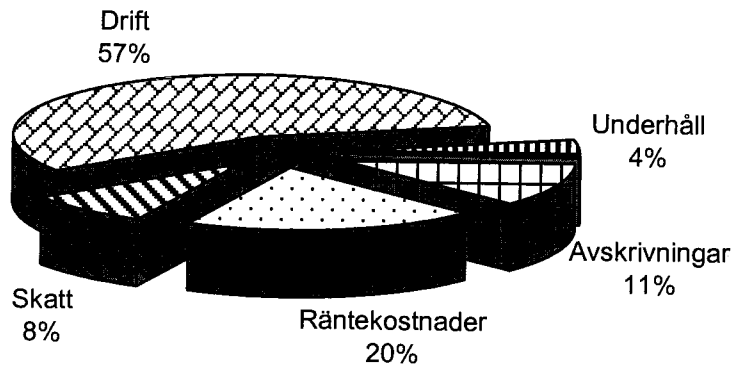

 Av BoRevision AB förordnad revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

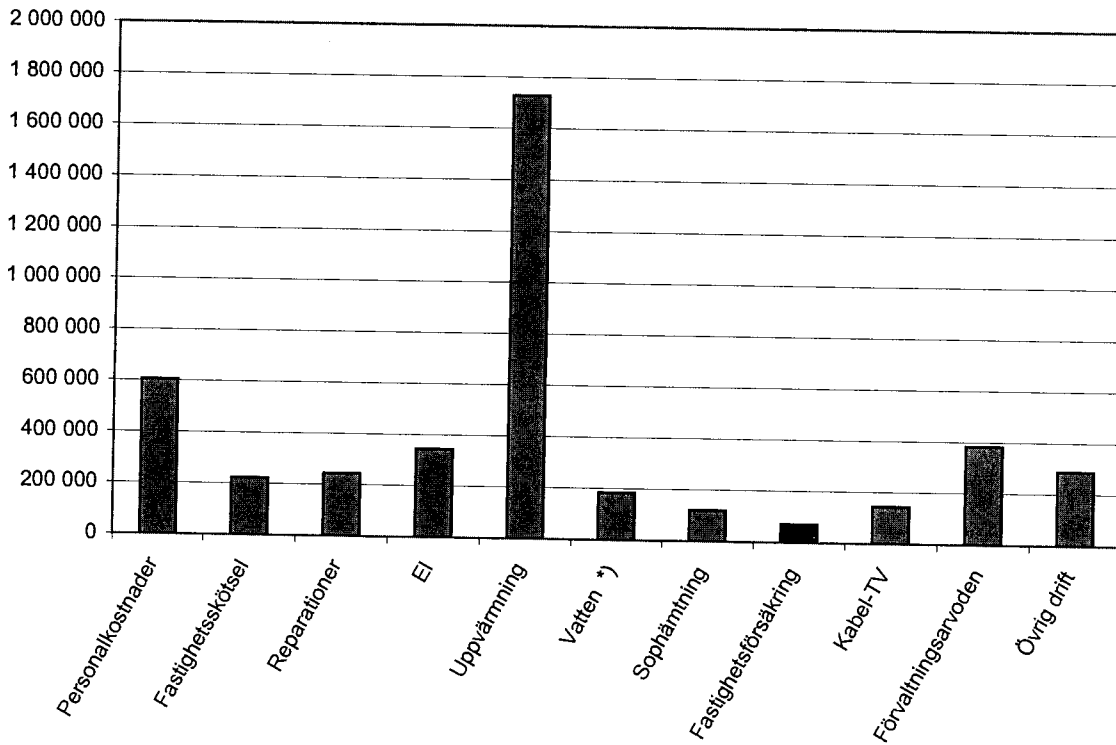
Eva Wedberg



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grängen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-8020

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2006-01-01 -- 2006-12-31.


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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/2/2007


Ann-Helen von Meyer Brömen
Av föreningen vald revisor


Eva Wedberg
BoRevision AB

Motion till årsmöte i Brf Grängen

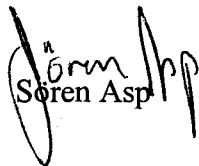
Årsta 22 januari 2007

Vi är några motorcyklister i Grängen som ser att antalet motorcyklar och EU-mopeder har ökat i området på senare år.

Vi tror även att i och med avgiftstullar kommer antalet att öka.

Som det är idag sommartid står dom flesta motorcyklar på portsidan Siljansvägen 60-62 vilket fungerade när det var 1-2 stycken motorcyklar, numera kan det vara upp till 5 på samma gång.

Vi yrkar till årsmötet att styrelsen tillsammans med motionärerna hittar en lämplig plats och upprättar en mc-parkering på området med plats för 6-8 tvåhjulingar. Motionärerna är beredda att ställa upp och utföra arbetet för att ställa i ordning en sådan parkering.


Sören Asp


Christina Husdahl


Greger Sundin

Styrelsens svar:

Styrelsen håller med om att det saknas säkra och bra parkeringsplatser för motorcyklar inom vårt område. Styrelsen och motionärerna skall tillsammans utse lämpliga parkeringsplatser.

Motionen bifalles

Motion till Brf Grängens Årsmöte 070326

Utöka cykelkällaren , Årstavägen 111-103

Det är ont om plats i cykelkällaren och svårt att få plats med barnvagnar, cyklar, kälkar osv. Eftersom en stor del av källaren (skyddsrummet) är uthyrd som lager till extern hyresgäst, föreslår jag att man säger upp denna hyresgäst och låter cykelkällaren även omfatta denna del.

Föreningen har tidigare beslutat om att man ska säga upp lokaler som externa hyresgäster disponerar, om föreningen själv behöver denna plats.

Yrkande: Att den externa hyresgästen sägs upp och hela skyddsrummet används som cykelkällare.

Ann-Helen Meyer von Bremen

Styrelsens svar:

Styrelsen håller med om att vi skall nyttja våra lokaler själva.

Motionen bifalles

Motion Brf Grängens Årsmöte 070326

Fynd-rum

Grängen har under året bl a inrättat ett soprum för miljöfarligt avfall, vilket är ett positivt steg i rätt riktning för att jobba med miljön. Ytterligare ett steg skulle kunna vara att upprätta ett fynd-rum, där vi kan ställa ner de saker, böcker, skivor etc som vi har tröttnat på, men som någon annan i föreningen kanske vill ha.

Som en ständigt pågående loppmarknad, fast gratis!

Den här typen av retur-rum finns i andra bostadsrättsföreningar som bedriver miljöarbete.

Det skulle inte vara något grovsoprum där man ställer ner skräp, utan just sådant som man av någon anledning inte längre vill ha. I samband med höst- och vårstädningar så töms rummet så att det inte blir överfullt.

Stämman eller styrelsen skulle kunna utse en grupp som kan ha ansvaret för rummet.

Yrkande: Att stämman uppdrar åt styrelsen att inrätta ett fynd-rum.

Ann-Helen Meyer von Bremen

Styrelsens svar:

Nuvarande sophantering och miljörum missbrukas på så vis att tidningar hamnar i hushållssoporna och miljörummet fylls med icke avsedda saker. Vi har dessutom inga lediga lokaler till detta.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion till Brf Grängens Årsmöte 070326

Grovsopor

För närvarande finns möjlighet att slänga grovsopor två gånger per år i samband med vår- och höststädning. Det skulle vara önskvärt om vi boende kunde bli av med våra grovsopor oftare.

Antingen genom att man upprättar ett grovsoprum, eller att containern kommer 1-2 gånger oftare per år.

Yrkande: Att hitta en lösning för medlemmarna att slänga sina grovsopor oftare än i dag genom att antingen upprätta grovsoprum eller beställa container oftare.

Ann-Helen Meyer von Bremen

Styrelsens svar:

En container kostar ca 6 000- 8 000 kr/ vecka och gång. Tyvärr så missbrukas den och vi blir tvugna att betala straffavgifter. Vi bor nära till miljöstationen i Östberga.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion Brf Grängens Årsmöte 070326

Gör Grängerman mer tillgänglig

Vår gemensamma lokal, Grängerman, är en fantastisk tillgång för oss medlemmar. Under förra året höjdes dock hyran till 600 kr per gång, vilket känns rätt mycket, särskilt om man ska anordna barnkalas eller någon enklare aktivitet under några timmar på dagtid.

Självfallet ska den som använt lokalen och råkat haft sönder något, ersätta detta. Därför har vi också en dispositionsavgift. Men om ingen åverkan har skett, är 600 kronor rätt mycket pengar. Mitt förslag är därför att man enbart tar ut en dispositionsavgift, som betalas tillbaka om ingen åverkan skett, alternativt sänker hyran. Den mindre lokalen är ju exempelvis gratis att låna och jag ser därför ingen anledning till att inte denna lokal skulle kunna vara det också.

Det är heller inte alltid så lätt att boka lokalen, eftersom det kan vara svårt att få tag på den som är bokningsansvarig. Bokning skulle kunna ske på telefonsvarare, via hemsidan eller handhas av någon/några som är mer tillgängliga.

Yrkanden:

Att Grängerman blir gratis att hyra (mot dispositionsavgift) alternativt att hyran sänks.
Att bokningen görs mer tillgänglig.

Ann-Helen Meyer von Bremen

Styrelsens svar:

Den faktiska kostnaden täcks inte av hyran idag, den räcker knappt till driftkostnaderna. Golvet har slipats och lackats för 8 000kr, allt som försvinner skall ersättas tex glas och tallrikar, sladdar till musikanläggningen. Bokningen idag går att genomföra på flera sätt, genom ett telefonsamtal, en lapp i brevlådan eller via e-post.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion Nr 6a

Brf. Grängens styrelse, Årsta 28/2 2007

Motion ang. övernattningsrum

Bostadsrättsföreningen Grängen består av mestadels små lägenheter. Vi upplever att ett övernattningsrum i gamla "pensionärslokalen" skulle underlätta mycket vid besök. Det skulle finnas möjlighet att hyra rummet för en kortare period för en skälig summa samt att man fortfarande kunde ha kvar lokalen till dagverksamhet och andra festligheter. Man skulle helt enkelt använda det lilla rummet och sätta in en bäddsoffa där eller ha ett alternativ med två mobila sängar som kan ställas in i rummet då det hyrts ut.

I det trångbodda Stockholm! Årsta så blir det mer och mer vanligt med övernattningsrum/lägenheter i bostadsrättsföreningarna och vi tror att detta skulle gynna vår bostadsrättsförening.

Med vänlig hälsningar

Martin Lindström och Kristina Solheim (Siljansvägen 57)

Motion Nr 6b

Motion Brf Grängens Årsmöte 070326

Övernattningslägenhet

Vi är många som känner oss trångbodda, särskilt när det kommer släkt och vänner från övriga landet och vill hälsa på. Att då kunna låna/hyra en övernattningslägenhet inom föreningen vore väldigt önskvärt.

Föreningen disponerar ett antal lokaler som kanske skulle kunna fungera som en övernattningslägenhet.

Yrkande: Att inrätta en övernattningslägenhet som föreningens medlemmar kan disponera.

Ann-Helen Meyer von Bremen

Styrelsens svar:

Det lilla rummet i "Lilla 60an" skulle kunna användas till övernattningsrum. I första hand skall lokalen användas till föreningens sociala verksamhet men dessa två intressen kan säkert samverka. Övernattningsrummet måste skötas av utsedd person eller grupp som övervakar städning och utlämning av nyckel. Styrelsen är tveksam till denna motion men bifaller motionen med en förevändning om en provotid på ett år.

Motionen bifalles.