

Årsredovisning 2007 för
HSB:s bostadsrättsförening
Grängen

**HSBs Bostadsrättsförening
Grängen i Stockholm**

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Grängen kallas härmed till **Ordinarie Föreningsstämma i Brf Grängens gemensamhetslokal - Grängerman, Siljansvägen 58, tisdagen den 25 mars 2008 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 Certifieringsrevisorns utlåtande
- § 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 15 Fråga om arvoden
- § 16 Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar
- § 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 18 Val av revisor och suppleant
- § 19 Val av valberedning
- § 20 Erforderligt val av ordinarie och suppleanter till HSB-distriktet Söder om Söder
- § 21 Övriga anmälda ärenden
- Motioner
- § 22 Stämmans avslutande

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 2007-01-01 till och med 2007-12-31, föreningens femtioåttionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

Fastigheter

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

Fastigheterna var under 2007 fullvärdesförsäkrade i HSB försäkring AB.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2007-05-27.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-03-26. På stämman deltog enligt förteckningen 54 stycken medlemmar (45 st under föregående år) varav HSB Stockholm är en. Föreningen hade per 2007-12-31 293 stycken medlemmar.

Styrelse

Lennart Rönnevig	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 Dribe	Ledamot, suppleant
Annika Lindqvist	Ledamot, suppleant
Vakant, hela styrelsens ansvar	handläggare av ekonomifrågor

Styrelsesuppleanter har varit Lena Lindborg utsedd av HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annika Lindqvist, Jubin Ghassabei, Lars Landeman samt Åsa Östedt

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Firmatecknare har under året, förutom styrelsen, varit Lennart Rönnevig, Jubin Ghassabei, Åsa Östedt och Greger Sundin, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Helen Meyer von Bremen med Folke Strömberg som suppleant valda av föreningsstämman samt BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. HT

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sören Asp (sammankallande) och Christina Husdahl.

Engagemang inom HSB

Lennart Rönnevig har fungerat som föreningens representant i HSBs distrikt Söder om Söder, samt innehaft 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 35 st varav 1 arv, 1 gåva, 3 bodelning (27 st år 2006).

<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 179 000 kr. Trappstädning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad på 221 819 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 285 900 kr och övriga personalkostnader och förlorad arbetsinkomst har uppgått till 49 759 kr. Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 78 100 kr. Till revisorerna har utbetalats 6 000 kr.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	9 385	8 926	8 671	8 372	8 314	8 426
Rörelseresultat tkr	2 433	2 774	-2 289	-341	2 933	2 238
Resultat efter finansiella poster tkr	1 190	1 321	-3 799	-1 957	1 192	445
Balansomslutning tkr	42 982	41 636	41 116	40 612	43 229	43 764
Avgifts- & hyresbortfall	-6	-8	-13	-8	-4	-4
Avgiftsnivå för bostäder kr/kvm	621	603	585	568	533	533
Behållning; fond för inre underhåll	992	1 013	993	979	966	925

Övriga finansiella tal;

Driftkostnader per lägenhet och år	18 655	18 167	18 762	18 362	16 665	15 808
Räntekostnader per lägenhet och år	6 142	6 502	6 711	7 389	8 032	8 600
Fastighetsskatt per lägenhet och år	2 221	2 662	2 470	2 470	2 512	2 412

HT

Händelser under 2007

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. 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.

60-års fest

Då Brf Grängen fyllde 60 år under 2007, ordnades en stor jubileumsfest med festtält på gården bakom Åmänningevägen/Siljansvägen lördagen 25 augusti.

Först kom Roman med sin cirkusskola och lärde barnen hur man jonglerar, balanserar och gör andra roliga cirkusnummer. Före middagen, som bestod av en utmärkt grillbuffé, serverades en välkomstdrink och man hade möjlighet att gå tipspromenad med frågor om föreningen, Årstas historia mm.

Under middagen skedde en officiell hyllning av de medlemmar som bott i föreningen sedan starten 1947. Dessa hyllades med tal, blommor och applåder. De "urinvånare" som ej kunde närvara på festen uppmärksammades med blommor vid senare tillfälle. Inalles finns idag ett 20-tal personer kvar sedan 1947, vilket är anmärkningsvärt många och väldigt roligt. Detta har också uppmärksammats av HSB centralt som utlovat en artikel i sin medlemstidning. Att så många bor kvar i föreningen så länge tyder på hög trivsel, något som också intygas av de boende.

Senare på kvällen underhåll husbandet Dr Krall och både unga och gamla sågs dansa loss på det tillfälliga dansgolvet Ca 130 medlemmar anslöt till festen, som tack vare det fina vädret och den härliga stämningen blev väldigt lyckad. Styrelsen tackar de medlemmar som bistod under dagen och hjälpte till att ordna denna minnesvärda tillställning.

Pubaftnar i Grängerman

Under året har vi haft 10 st pubaftnar på torsdagar.

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 halvåtta 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. Grängerman hyrs även ut till medlemmar för egna evenemang.

"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. HT

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 2007 fick styrelsen en ny medlem och en viktig del i styrelsearbetet är att se till så att de får adekvat utbildning för att klara sina nya åtaganden. Därför har våra nya styrelsemedlemmar 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. Fem medlemmar ur styrelsen deltog i en av HSB Stockholm anordnad 3-dagars kurs till Dublin över en helg. Där avhandlades bland annat styrelsens fastighetsägandeansvar.

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 3 stycken medlemsinformationer dessutom några informationsblad om speciella händelser som delats ut till alla föreningsmedlemmar under året samt i vissa fall information i portar.

Husvärdar

Husvärdarna har inte haft några möten under året utan mer sporadiskt träffats under pubaftnar och hållit kontakt via mail vid händelser som påverkat boende.

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.

Övriga händelser

Vattenskador och spolning av avloppsstammar

Styrelsen beslutade efter några händelser där boende hade problem med att vatten kom upp ur brunnar och köksavlopp att anbudsförfråga om att spola samtliga stammar samt avloppen i samtliga lägenheter. Offerten gick till Ragn-Sells som påbörjade arbetet under senare delen av 2007 och har fortsatt under 2008.

I samband med stamspolningen inträffade några översvämningar i lägenheter dagarna efter åtgärden, detta då nya "proppar" i stammarna uppkom. HT

Radonmätning

Den utförda mätningen under början av 2007, visade ännu en gång högre värden än tillåtna 200 Bq/m³ i två av tre uppmätta lägenheter på gavelsidan, Årstavägen 111. Detta ledde till installation av radonsugfläktar i källarutrymmen på Årstavägen 111 som nästa åtgärd. Arbetet utfördes under oktober 2007 och nya ommätningar har startats och avslutas i slutet av jan. 2008. Mätinstitutet återkommer med resultatet under våren 2008.

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. Lennart Rönneberg har även personligen överklagat kommunens beslut att försälja mark till olika priser för egna hem och bostadsrättsföreningar. (50% av taxeringsvärdet resp 100% av hela värdet för marken).

Sophantering

Med anledning av att vår fastighetsskötare Nils Kvarnback gick i pension 2007-12-31 gjorde styrelsen en översyn av Nils arbetsuppgifter, däribland vår sophantering.

Renhållningskontoret och Arbetsmiljöverket arbetar på sitt håll för att sopnedkast i trapphusen ska försvinna helt och hållet i framtiden. Genom att studera omkringliggande föreningar samt lyssna på de diskussioner som förs av aktuella myndigheter kom styrelsen fram till att strategiskt lokaliserade sopkärl är den mest lämpade modellen för vår förening.

De nya sopskäpen, totalt nio togs i drift den 3 december 2007 och systemet fungerar mycket väl.

Ekonomisk översikt för 2007

Under 2007 har Brf Grängen omsatt lån till ett belopp av 7 030 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Inför året 2008 beslutades med underlag av budgetarbetet att inga avgiftshöjningar behövs för året 2008 om inga särskilda händelser skulle påverka ekonomin stort.

Framtida underhåll

Portar

Vissa portentréer har behov att åtgärdas då stenbeläggningen och bleck till dörrarna har skadats med tiden. Tyvärr verkar det inte gå att få tag på samma typ av sten som användes 1947 varför i vissa fall annan stenbeläggning kommer att ersätta nuvarande sten runt ingångarna i entréerna.

Tappvarmvatten

Vi har tagit hjälp av Riksbyggen för att se över cirkulationspumparna i undercentralen, detta då det kan öka trycket något för dom som bor längst ifrån undercentralen på Siljansvägen 58. HT

Upphandling av fastighetsskötsel

Som ni flesta vet om så gick vår trogne fastighetsskötare Nils i pension efter nästan 20 års arbete för Brf Grängen. Styrelsen beslutade att se efter en entreprenad som tar över efter Nils. En offertförfrågan gick ut till 7 stycken fastighetsentreprenader och av dessa förhandlades det med 3 stycken och till slut valdes Riksbyggen utifrån bland annat pris, kunskap, felanmälan, maskinell utrustning och dess närhet och kunskap om Årsta.

Vi har ett 1 årskontrakt med möjlighet till förlängning.

Felanmälan kan ske till en telefonväxel på Riksbyggen och även mail går bra.

Se anslag i portarna.

Underhållsplanen

Vår underhållsplan har nu varit i drift i 20 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

Källardörrar

Dom allra flesta innerdörrarna till källarförråden har blivit målade på insidan under senare delen av 2007

OVK besiktning

OVK besiktning genomfördes under hösten utan anmärkning, intyg sitter anslagna i portarna.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	729 852
Årets resultat	1 189 737
	<hr/>
	1 919 589

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-	270 596
Avsättn till fond för yttre underhåll		1 000 000
Balanserat resultat		1 190 185
		<hr/>
		1 919 589

HT

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 tomträtsavgälden och friköp av marken.

En stor händelse under året var föreningens 60-års fest. Styrelsen har uppvaktat alla de 20 personer som har bott i föreningen sedan starten 1947.

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts och underhållsplanen har reviderats.

Föreningens avgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Vi tackar vår fastighetsskötare Nils Kvarnback som efter 19 års tjänst i föreningen gick i pension den sista december. Det bli svårt att ersätta vår ”hustomte” som dag och natt bevakade vår förening. Vi önskar honom lycka till på sin gård i Leksand.

Vi tackar även Annika Lindqvist som efter två år i styrelsen avgår på grund av tidsbrist. Hon har bl. a. utfört ett förtjänstfullt arbete med den interna sophanteringen.

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		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	9 384 531	8 926 298
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 440 041	-4 313 623
Planerat underhåll		-270 596	-291 460
Fastighetskatt		-528 690	-633 550
Tomträttsavgäld		-830 000	-31 478
Avskrivningar		-881 893	-881 893
Summa fastighetskostnader		<u>-6 951 220</u>	<u>-6 152 004</u>
Rörelseresultat		2 433 312	2 774 294
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	218 701	98 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 462 276	-1 551 805
Summa finansiella poster		<u>-1 243 575</u>	<u>-1 453 776</u>
Resultat efter finansiella kostnader		1 189 737	1 320 518
Årets resultat		1 189 737	1 320 518

HT



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	34 007 457	34 868 907
Inventarier	Not 6	49 531	69 974
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 056 988</u>	<u>34 938 881</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	770	770
Andra långfristiga fordringar	Not 7	2 000 000	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 000 770</u>	<u>2 000 770</u>
Summa anläggningstillgångar		36 057 758	36 939 651
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 805	5 539
Övriga fordringar	Not 8	154 969	10 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	276 366	211 518
Avräkningskonto HSB Stockholm		978 267	2 461 507
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 417 407</u>	<u>2 689 112</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	5 506 953	2 006 953
Summa omsättningstillgångar		6 924 360	4 696 065
Summa tillgångar		42 982 118	41 635 716

HJ

Vik

**Balansräkning**

2007-12-31

2006-12-31

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	1 553 565	573 025
Summa Bundet eget kapital	<u>2 971 648</u>	<u>1 991 108</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	729 852	389 875
Årets resultat	1 189 737	1 320 518
Summa fritt eget kapital	<u>1 919 589</u>	<u>1 710 392</u>

Summa eget kapital**4 891 237****3 701 500****Skulder**

Fond för inre underhåll	992 309	1 013 474	
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 697 391	35 292 277
Leverantörsskulder	306 196	216 524	
Skatteskulder	0	18 408	
Övriga skulder	Not 13	843 799	7 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 251 186	1 386 095
Summa skulder		<u>38 090 881</u>	<u>37 934 216</u>

Summa eget kapital och skulder**42 982 118****41 635 716** HT**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar för ställda skulder till kreditinstitut	37 525 800	37 525 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	46 895 200	46 895 200

Ansvarsförbindelser

Fastigo	8 270	7 943
---------	-------	-------



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 189 737	1 320 518
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	881 893	881 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 071 630	2 202 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 711 535	492 097
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	751 551	-107 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-888 354	2 586 559
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	0	610 773
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-43 221
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	567 544
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	-594 886	-547 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-594 886	-547 717
Årets kassaflöde	-1 483 240	2 606 386
Likvida medel vid årets början	2 461 507	-144 878
Likvida medel vid årets slut	978 267	2 461 507
	-1 483 240	2 606 385



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 med 1,5% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20 - 67 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd ca 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 5 481 395, en minskning med 218 808 jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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

HT



Noter

2007-12-31

2006-12-31

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

Arvode förtroendevalda	78 100	91 600
Löner och andra ersättningar	335 659	314 827
Sociala kostnader	125 526	115 778
Pensionskostnader och förpliktelser	8 287	5 305
Övriga personalkostnader	<u>13 676</u>	<u>16 615</u>
Summa	<u>561 248</u>	<u>544 125</u>

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

567 248

550 125

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	8 936 244	8 513 169
Hyror	433 599	432 618
Övriga intäkter	<u>111 548</u>	<u>79 416</u>
Brutto	<u>9 481 391</u>	<u>9 025 203</u>

Avgifts- och hyresbortfall

-6 054

-7 861

Hyresförluster

-26

-265

Avsatt till inre fond

-90 780

-90 779

Nettoomsättning

9 384 531

8 926 298

HT



Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 2 Drift		
Personalkostnader	622 895	604 240
Fastighetskötsel och städ	273 444	221 536
Reparationer	258 670	243 243
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	255 503	343 651
Uppvärmning	1 852 952	1 727 438
Vatten	302 836	182 249
Sophämtning	125 014	119 999
Fastighetsförsäkring	69 986	69 986
Kabel-TV	150 724	143 548
Övriga avgifter	8 656	13 716
Förvaltningsarvoden	182 973	381 889
Övrig drift	336 388	262 128
Summa drift	4 440 041	4 313 623

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	19 375	4 947
Specialinlåning	198 726	84 896
Övriga ränteintäkter	600	8 186
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	218 701	98 029

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	1 461 843	1 547 389
Räntekostnader övriga	433	4 416
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 462 276	1 551 805

Not 5 Byggnader och Mark	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnader					
Byggnad	45 835 300	687 530	1,50%	-16 226 912	29 608 388
Pannrum	688 000	10 320	1,50%	-127 280	560 720
Tvättstuga	1 800 000	27 000	1,50%	-216 000	1 584 000
Fasadrenovering	2 732 008	136 600	5,00%	-477 659	2 254 349
	51 055 308	861 450		-17 047 851	34 007 457



Noter	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärde	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	88 870 000	63 386 000
Mark	64 279 000	57 869 000
	<u>153 149 000</u>	<u>121 255 000</u>

Not 6 Inventarier

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Gamla inventarier	400 879			-400 879	0
Gräsklippare	58 995	11 799	20,0%	-35 397	23 598
Cannon projektor	32 750	6 550	20,0%	-13 100	19 650
Cannon proj. duk m.	10 471	2 094	20,0%	-4 188	6 283
	<u>503 095</u>	<u>20 443</u>		<u>-453 564</u>	<u>49 531</u>

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Insatskonto OK ek.för.	270	270
Specialinlåning HSB Stockholm 2 år	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 770</u>	<u>2 000 770</u>

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	58 773	10 548
Skattefordringar	96 196	0
Summa övriga fordringar	<u>154 969</u>	<u>10 548</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Bredbandsbolaget	1 047
ComHem	38 815
HSB Försäkring	73 288
HSB Stockholm	89 500
Upplupna intäkter panten och överlåtelse	7 456
Upplupen ränta specialinlåning	66 260
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>276 366</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 500 000	0
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	4 000 000	1 000 000
Bostadsrättslokal 235,236,237 och 241	6 953	6 953
Summa kortfristiga placeringar	<u>5 506 953</u>	<u>2 006 953</u>

HT
Vre



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2007-01-01	317 572	1 100 511	573 025	389 875	1 320 518
Disposition enl. stämmobeslut			980 540	339 977	-1 320 518
Årets resultat					1 189 737
Utgående balans					
2007-12-31	317 572	1 100 511	1 553 565	729 852	1 189 736

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,63%	2010-12-01	2 702 158
Stadshypotek	3,76%	2010-03-30	5 012 345
Stadshypotek	4,69%	Rörligt	434 334
Stadshypotek	4,69%	2009-06-30	3 524 700
S-E Banken	4,65%	2008-05-28	2 380 000
S-E Banken	4,65%	2008-05-28	1 460 313
S-E Banken	4,35%	2008-06-28	1 050 000
Stadshypotek	4,07%	Rörligt	1 522 000
Stadshypotek	4,65%	2017-04-30	6 924 550
S-E Banken	4,90%	2008-03-28	913 750
Stadshypotek	3,63%	2010-12-01	3 266 809
Stadshypotek	3,68%	2010-12-01	731 432
Stadshypotek	3,05%	2010-09-01	4 775 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 697 391

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 594 886 kronor per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Deposition	910	910
Sören Asp	70	0
Tomträttsavgäld	830 000	0
Personalens källskatt	12 819	6 528
	<u>843 799</u>	<u>7 438</u>

KT



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	652 691
Upplupen ränta fastighetslån	114 942
Upplupen beräknad vattenkostnad	21 320
Upplupen fjärrvärme	226 203
HSB Stockholm	14 486
Upplupen beräknad elkostnad	27 000
Rentix Städ AB	18 255
Upplupen revisionskostnad	11 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	74 000
Upplupen arbetsgivareavgift	35 642
Upplupen uttagsbeskattning	55 647
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 251 186

Stockholm 4 feb 2008

Lennart Rönnevig

Åsa Östedt

Greger Sundin

Jubin Ghassabei

Lars Landeman

Anci Ålhed

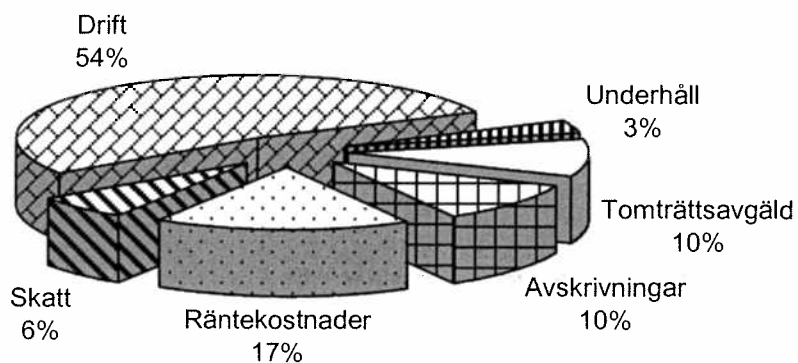
Vår revisionsberättelse har 2008-0303 avgivits beträffande denna årsredovisning

ANN-KELEN MEYER VON BREMEN
Av föreningen vald revisor

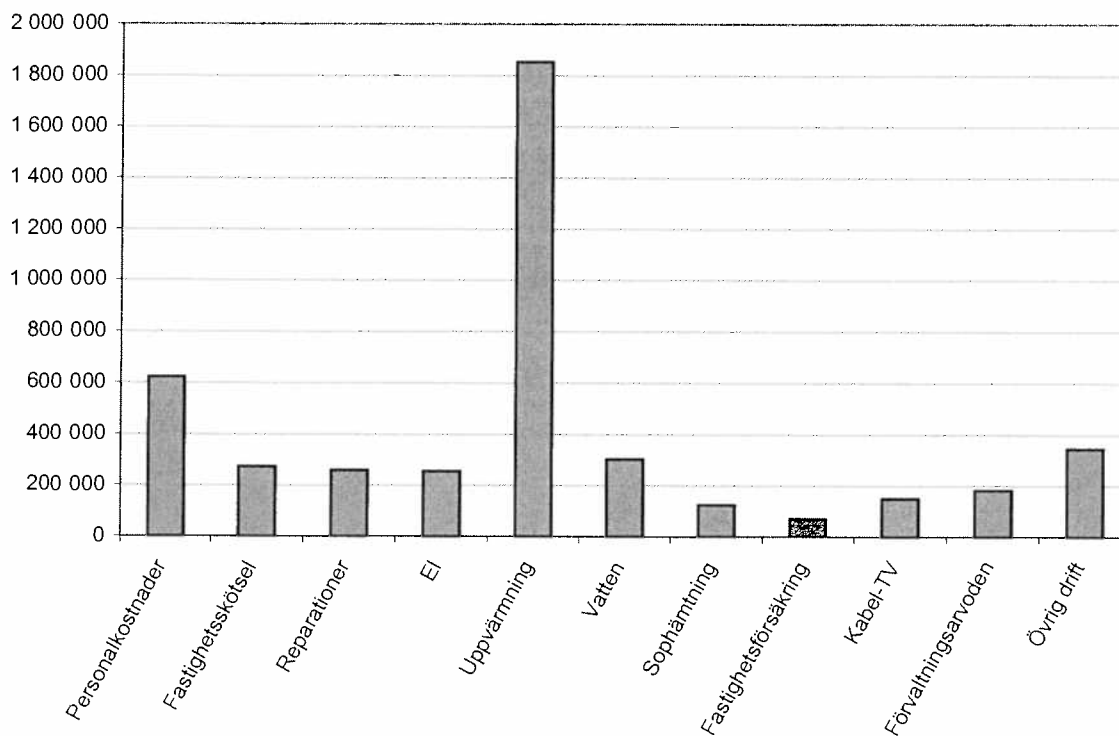
Heléne Torstensson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-8020

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

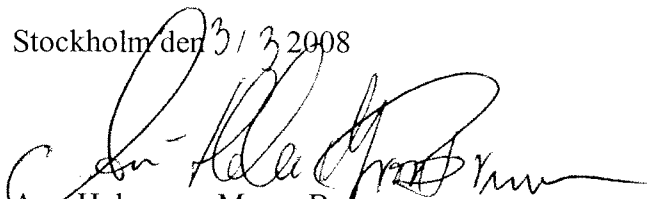
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 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 31/3/2008


Ann-Helen von Meyer Bremen
Av föreningen vald revisor


Heléne Torstensen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

MOTION

FÖR NÅGRA ÅR SEDAN FICK VI I FÖRENINGEN ETT
ANTAL CYKELSTÄLL, SOM I DAGSLÄGET VERKAR
VARA FÖR FÅ. UTANFÖR PORTARNA PÅ ÅRSTAVÄGEN
OCH ÄVEN SILJANSVÄGEN STÅR CYKLAR
UPPSTÄLLDA, PARKERADE VID TRÄD ELLER
STÄNGSEL. VILL DÄRFÖR BE STYRELSEN ATT
UTVERKA ATT FLER CYKELSTÄLL INKÖPS OCH
PLACERAS PÅ LÄMPLIGA PLATSER.

MED VÄNLIG HÄLSNING

INGRID ROBERTS

Årstavägen 97

Styrelsens förslag:

Att boende tillsammans väljer ut dom platser som är önskvärda att ha
ytterliggare cykelställ på städdagen i vår.
Styrelsen tillser att cykelställ köps in.

Styrelsen föreslår årsmötet att bifalla motionen.

MOTION

FÖR NÅGRA ÅR SEDAN FICK VI I FÖRENINGEN ETT
ANTAL CYKELSTÄLL, SOM I DAGSLÄGET VERKAR
VARA FÖR FÅ. UTANFÖR PORTARNA PÅ ÅRSTAVÄGEN
OCH ÄVEN SILJANSVÄGEN STÅR CYKLAR
UPPSTÄLLDA, PARKERADE VID TRÄD ELLER
STÄNGSEL. VILL DÄRFÖR BE STYRELSEN ATT
UTVERKA ATT FLER CYKELSTÄLL INKÖPS OCH
PLACERAS PÅ LÄMPLIGA PLATSER.

MED VÄNLIG HÄLSNING

INGRID ROBERTS

Årstavägen 97