

Årsredovisning 2008 för
HSB:s bostadsrättsförening
Grängen

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Grängen kallas härmed till **Ordinarie Föreningsstämma i Brf Grängens gemensamhetslokal - Grängarian, Siljansvägen 58, måndagen den 23 mars 2009 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 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Fråga om arvoden
- § 14 Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisor och suppleant
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Erforderligt val av ordinarie och suppleanter till HSB-distriktet Söder om Söder
- § 19 Övriga anmälda ärenden
- Motioner
- § 20 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 2008-01-01 till och med 2008-12-31, föreningens femtioåttionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Fastigheter

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

Fastigheterna var under 2008 fullvärdesförsäkrade i HSB försäkring AB.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2008-06-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-03-25. På stämman deltog enligt förteckningen 54 stycken medlemmar (54 st under föregående år) varav HSB Stockholm är en. Föreningen hade per 2008-12-31 304 stycken medlemmar.

Styrelse

Lennart Rönnevig	ordförande
Jubin Ghassabei	vice ordförande
Lars Landeman	studieorganisatör
Åsa Östedt	ledamot, sekreterare
Greger Sundin	ledamot, vice sekreterare
Kerstin Dribe	ledamot
Nils Mølby	ledamot
Vakant, hela styrelsens ansvar	handläggare av ekonomiåfrågor

Styrelsesuppleanter har varit Lena Lindborg utsedd av HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Rönnevig, Greger Sundin och Kerstin Dribe

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 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.

Valberedning

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

Engagemang inom HSB

Lennart Rönneberg har fungerat som föreningens representant i HSBs distrikt Söder om Söder, samt innehaft ordförandeposten i detta distrikt. Vidare har Lennart Rönneberg varit ledamot i HSB Stockholms förvaltningsutskott, deltagit som stämмоombud på HSB Stockholms föreningsstämma samt deltagit som stämмоombud 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 31 st (35 st år 2007) varav 1 som gåva.

<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 och Linda Saleback.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm till en kostnad på 551 988 kr. Den höga kostnaden i år beror på 2 st faktureringar som missades år 2007 Trappstädning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad på 186 181 kr.

Fastghetsförvaltningen har skötts av Riksbyggen med en avtalskostnad på 460 000 kr. Tilläggskostnader från Riksbyggen ca 107 000 Kr. och övriga personalkostnader och förlorad arbetsinkomst har uppgått till 173 550 kr. Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 85 000 kr.

Till revisorerna har utbetalats 6000 kr.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	9 405	9 385	8 926	8 671	8 372	8 314
Rörelseresultat tkr	1 105	2 433	2 766	-2 289	-341	2 933
Resultat efter finansiella poster tkr	7	1 190	1 312	-3 799	-1 957	1 192
Balansomslutning tkr	41 919	42 982	41 627	41 116	40 612	43 229
Avgifts- & hyresbortfall	-16	-6	-8	-13	-8	-4
Avgiftsnivå för bostäder kr/kvm	621	621	603	585	568	533
Behållning; fond för inre underhåll	968	992	1 013	993	979	966

Övriga finansiella tal;

Driftkostnader per lägenhet och år	23 223	18 655	18 167	18 762	18 362	16 665
Räntekostnader per lägenhet och år	6 083	6 142	6 502	6 711	7 389	8 032
Fastighetsskatt per lägenhet och år	1 475	2 221	2 662	2 470	2 470	2 512

Händelser under 2008

Studie- och Fritidsverksamhet

Studieverksamheten

I föreningens styrelse sitter en studieansvarig som har till uppgift att ta tillvara medlemmarnas intressen allt från studiecirkel till gemensamma festligheter. Studieledaren fungerar som en samordnare som finns till hands för att stödja de förslag som medlemmarna väcker. Kom gärna med förslag på vad vi kan skapa för verksamhet tillsammans, alla idéer beaktas.

Aktiviteter i föreningen

Vi har en bastu och ett biljardrum som medlemmarna kan nyttja. Vi ordnar pubkvällar, gårdsfester, Luciafirande mm. Under 2008 har en medlem i föreningen ordnat en återkommande kvällsaktivitet på temat "Slöjda", dit alla medlemmar är välkomna.

Pubaftnar i Grängarian

Under året har vi haft 9 pubaftnar första torsdagen i månaden samt 2 pubaftnar i samband med städdagarna. 1 barnpub har även anordnats.

Under dessa kvällar är även vår biljard öppen och där kan träffa grannarna i Grängen. Grängarian hyrs även ut till medlemmar för egna evenemang och kostar f.n. 600 kr/dygn samt 400 kr i deposition.

"Våga måla" gruppen

Våga måla-gruppen träffas tisdagar 9.30-12.30 - (12 ggr/termin) är 8 personer med olika konstfarenheter. Vi prövar olika tekniker; akvarell, akryl, äggoljetempera, collage. Ingen ledare, men är en cirkel i ABF:s regi för material. I mån av plats välkomnar vi daglediga i Grängen. Utställer lokalt, även i föreningen.

Städdagar

Under året har två städdagar genomförts i föreningen, båda med mycket god uppslutning. Dessa städdagar har även social funktion då föreningen bjuder på korv och fika och möjliggör för medlemmarna att träffas och umgås.

Styrelsens utbildning

En viktig del i styrelsearbetet är att se till att styrelsens medlemmar får adekvat utbildning för att klara sina åtaganden. Nya styrelsemedlemmar får möjlighet att gå en introduktionskurs samt en förvaltnings- och ekonomikurs. Alla styrelsemedlemmar 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. Under året har bastun använts på sådant sätt att panelen har förkolnats. Reparation och byte av panelen skedde under sommar- månaderna. Kostnaden för åtgärden var ca 35.000 kr

Medlemsinformation

Vi har haft 4 stycken medlemsinformationer dessutom informationsblad om speciella händelser som delats ut till alla föreningsmedlemmar under året. En hel del information har satts upp på anslagstavlor i portarna.

Husvärdar

Husvärdarna har kommit igång igen efter en stunds uppehåll och efter sommaren haft 3 stycken möten och samtidigt värvat några nya husvärdar då några gamla har avsagt sig eller flyttat från föreningen.

Webbsida

Föreningens webbsida finns på adressen www.grangen.se och där finns även vår e-postadress till styrelsen info@grangen.se. Tanken med hemsidan är att den skall vara en informationsplats mellan styrelsen och medlemmarna och som information till 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

Spolningen av stammarna slutfördes under våren.

Ragn-Sells som påbörjade arbetet under senare delen av 2007 och har slutfört arbetet under våren 2008.

Radonmätning

Den utförda mätningen under början av 2008, visade ännu en gång högre värden än tillåtna 200 Bq/m³ i två av tre uppmätta lägenheter på gavelsidan, Årstavägen 111.

Detta ledde till ytterligare åtgärder samt ommätningar under hösten 2008. Mätinstitutet återkommer med resultatet under januari 2009.

Tomträttsavgälden

Exploateringskontoret hotade med inlösen av föreningen samt att nya lagfarter erfordrades för marken. Kostnaden för nya lagfarter är 2 % av taxeringsvärdet. Det skulle innebära en kostnad på 1,2 millioner kronor. Inför dessa hot valde styrelsen enhälligt att godkänna exploateringskontorets avtal vilket vi tidigare redovisat innebär en kostnadsökning från 34.000 kr till 1.226.000 kr. Detta är en kostnadsökning på 3 600%.

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

Övernattningsrum

Under sensommaren var arbetet med att bygga om halva maskinistexpeditionen till en övernattningslägenhet klar och möbler köptes in i första hand från IKEA.

Rummet är på ca 14 kvm och har det mesta man kan önska av en övernattningslägenhet och kan hysa upp till 4 personer.

I samband med att man hyr lägenheten får man även boka bastu/dusch som ligger alldeles intill. Kostnaden är f.n. 300 kr/dygn och 500 kr i deposition.

Bokning sker lättast genom att ansöka via mail till gastrum@grangen.se

Cykelförvaring och barnvagnrum

Under senare delen av året har de gamla soprummen sanerats och målats och fungerar nu som förvaring av cyklar och barnvagnar.

Ett antal nya cykelställ har iordningsställts i föreningen efter önskemål från medlemmar.

Varmvattnet

Under februari månad fick vi ett läckage på systemet mellan Årstavägen 111-113. Det lagades provisoriskt. Under augusti-september frilades rören och samtliga rör i marken byttes ut. En olycka inträffade under arbetet vilket innebar att allt vatten i vårt system rann ut i backen. Vi har under hösten haft stora problem med att få alla element luftade. Vi har även inhandlat ett avluftningssystem av Chemi-Clean till vår undercentral. Kostnad för dessa arbeten var ca 200.000 kr.

Ekonomisk översikt för 2008

Under 2008 har Brf Grängen omsatt lån till ett belopp av 5 836 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Inför året 2009 beslutades med underlag av budgetarbetet att avgiftshöjningen blir 3%

Framtida underhåll

Tappvarmvatten

Vi har problem med tappvarmvattencirkulationen för Siljansvägen 71-73. Vi har tagit hjälp av Riksbyggen, Rörbolaget AB och Pumpsabben AB för att se över cirkulationspumpen i undercentralen. Vi har bytt cirkulationspumpen till en med flera gånger högre kapacitet. Vi i Styrelsen har tillsammans med Riksbyggen har besökt nästan samtliga lägenheter på siljansvägen 61-73. Vi har hitta ett antal lägenheter som har kopplat in engreppsblandare vars backventiler ej fungerar så att kallvattnet trycker undan varmvattnet. Då vårt system har en tryckdifferens mellan kallvatten och varmvatten har vi alltid rekommenderat tvågreppsblandare. Då det har kommit till vår kännedom att åtskilliga har monterat engreppsblandare så vill styrelsen påminna om att medlem har ansvar för att full funktion finns för föreningens vattensystem. Styrelsen rekommenderar alla att montera en extra backventil på varmvattenledningen där engreppsblandare finns.

Stenbeläggning i portar

Vi har utfört ett renoverings arbete av nedre trappytan i porten på Siljansvägen 71. Vi har inhandlat sten från Öland för att kunna renovera ca 60% av portarna i föreningen. Arbetet kommer att påbörjas våren 2009.

Energideklaration

Enligt lag ska alla flerbostadshus ha energideklarerats under 2008 men p.g.a. brist på certifierade tjänstemän har endast en mindre del hunnits med. Grängen har påbörjat arbetet och räknar med att vara i mål under första halvåret 2009.

Underhållsplanen

Under de dryga 20 åren som underhållsplanen varit i drift har den reviderats årligen och under 2008 var det dags för en stor femårsrevidering. Det har bl.a. inneburit en del prisjusteringar enligt senaste prissättning på diverse inventarier, maskiner osv. för att kostnadsbilden skall kunna vara så korrekt som möjligt.

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.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 190 185
Årets resultat	7 420
	<hr/>
	1 197 605

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 322 894
Avsättn till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat	520 499
	<hr/>
	1 197 605

Slutord

Föreningens verksamhet har under året varit händelserikt. Vi har fortfarande 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.

Läckaget mellan Årstavägen 111-113 har orsakat oförutsedda kostnader och arbete.

Vidare har problemet med tappvarmvattnet orsakat en hel del arbete.

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts och underhållsplanen har reviderats.

Föreningens avgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Vi tackar Kerstin Dribe som avgår ur styrelsen avgår på grund av flytt från föreningen. Hon har utfört ett förtjänstfullt arbete i styrelsen

Vi tackar även vår revisor Ann-Helen Meyer von Bremen som ställer sin plats till förfogande. Hon har under flera år på ett förtjänstfullt sätt reviderat vår förening.

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

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. 

Org Nr: 702000-8020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Org.nr: 702000-8020

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31



HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 405 259	9 384 531
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 617 100	-5 270 041
Planerat Underhåll		-436 636	-270 596
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-351 090	-528 690
Avskrivningar	Not 3	-895 185	-881 893
Summa fastighetskostnader		<u>-8 300 011</u>	<u>-6 951 220</u>
Rörelseresultat		1 105 248	2 433 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	351 224	218 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 449 052	-1 462 276
Summa finansiella poster		<u>-1 097 828</u>	<u>-1 243 575</u>
Årets resultat		7 420	1 189 737

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	33 398 553	34 007 457
Inventarier	Not 7	29 088	49 531
		<u>33 427 641</u>	<u>34 056 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	770	770
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 770</u>	<u>2 000 770</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 428 411</u>	<u>36 057 758</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 324	7 805
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 424 856	978 267
Övriga fordringar	Not 10	2 159	154 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	550 558	276 366
		<u>1 983 897</u>	<u>1 417 407</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 506 953	5 506 953
Summa omsättningstillgångar		<u>6 490 850</u>	<u>6 924 360</u>
Summa tillgångar		<u>41 919 261</u>	<u>42 982 118</u>

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	317 572	317 572
Upplåtelseavgifter	1 100 511	1 100 511
Underhållsfond	2 282 969	1 553 565
	<u>3 701 052</u>	<u>2 971 648</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 190 185	729 852
Årets resultat	7 420	1 189 737
	<u>1 197 605</u>	<u>1 919 589</u>
Summa eget kapital	<u>4 898 657</u>	<u>4 891 237</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	34 127 222
Leverantörsskulder		563 234
Skatteskulder		22 509
Fond för inre underhåll		968 092
Övriga skulder	Not 15	910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 338 637
Summa skulder		<u>37 020 604</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>41 919 261</u>
		<u>42 982 118</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		37 525 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		46 895 200
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld		8 348
		8 270

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 420	1 189 737
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	895 185	881 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>902 605</u>	<u>2 071 630</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	880 099	-3 711 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-500 108</u>	<u>751 551</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 282 596</u>	<u>-888 354</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-265 838</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-265 838</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-570 169</u>	<u>-594 886</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-570 169</u>	<u>-594 886</u>
Årets kassaflöde	446 589	-1 483 240
Likvida medel vid årets början	978 267	2 461 507
Likvida medel vid årets slut	1 424 856	978 267

I kassaflödes analysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

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

Avskrivning på inventarier

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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 5 132 334 kronor, en minskning med 349 061 kronor jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

Övrigt

2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
85 000	78 100
18 594	16 705
73	5 498
103 666	100 303

Revisorer

Föreningsvald

6 000	6 000
-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

200 075	335 659
64 864	108 821
60 057	55 647
0	8 287
324 996	508 414

Totalt

434 662	614 717
---------	---------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	8 936 004	8 936 244
Hyror	444 155	433 599
Övriga intäkter	132 135	111 548
Bruttoomsättning	<u>9 512 294</u>	<u>9 481 391</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-16 255	-6 054
Hyresförluster	0	-26
Avsatt till inre fond	<u>-90 780</u>	<u>-90 780</u>
	9 405 259	9 384 531
Not 2	Drift	
Personalkostnader	430 549	622 895
Fastighetsskötsel och lokalvård	720 355	273 444
Reparationer	549 176	258 670
El	324 986	255 503
Uppvärmning	1 898 607	1 852 952
Vatten	354 904	302 836
Sophämtning	174 307	125 014
Fastighetsförsäkring	73 288	69 986
Kabel-TV	155 825	150 724
Övriga avgifter	9 563	8 656
Förvaltningsarvoden	554 151	182 973
Tomträttsavgäld	1 081 400	830 000
Övriga driftskostnader	289 989	336 388
	6 617 100	5 270 041
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	687 530	687 530
Om- och tillbyggnad	187 212	173 920
Inventarier	20 443	20 443
	895 185	881 893
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	26 703	19 375
Specialinlåning	321 545	198 726
Övriga ränteintäkter	2 976	600
	351 224	218 701
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 447 809	1 461 843
Övriga räntekostnader	1 243	433
	1 449 052	1 462 276

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	51 055 308	51 055 308
Årets investeringar	265 838	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 321 146</u>	<u>51 055 308</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 047 851	-16 186 401
Årets avskrivningar	-874 742	-861 450
Utgående avskrivningar	<u>-17 922 593</u>	<u>-17 047 851</u>
Bokfört värde	33 398 553	34 007 457
Taxeringsvärde		
Byggnader	88 870 000	88 870 000
Mark	64 279 000	64 279 000
	<u>153 149 000</u>	<u>153 149 000</u>
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	503 095	503 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>503 095</u>	<u>503 095</u>
Ingående avskrivningar	-453 564	-433 121
Årets avskrivningar	-20 443	-20 443
Utgående avskrivningar	<u>-474 007</u>	<u>-453 564</u>
Bokfört värde	29 088	49 531
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	770	770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>770</u>	<u>770</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Insatskonto OK ek.för	270	270
Specialinlåning HSB Stockholm 2 år	0	2 000 000
Specialinlåning HSB Stockholm 5 år	2 000 000	0
	<u>2 000 770</u>	<u>2 000 770</u>
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	0	96 196			
Skattekonto	2 159	58 773			
	2 159	154 969			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupen ränta specialinlåning	46 912				
HSB Stockholm	93 514				
Comhem	39 975				
Tomträttsavgäld	279 475				
HSB Försäkring AB	73 288				
Förutbetald vattenkostnad	17 394				
	550 558				
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bostadsrättslokal 235,236,237 och 241	6 953	6 953			
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	3 000 000	4 000 000			
	4 506 953	5 506 953			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	317 572	1 100 511	1 553 565	729 852	1 189 737
Vinstdisp enl. stämmobeslut			729 404	460 333	-1 189 737
Årets resultat					7 420
Belopp vid årets slut	317 572	1 100 511	2 282 969	1 190 185	7 420
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	346336	4,52%	Rörligt	427 458	6 876
Stadshypotek	346377	4,69%	2009-06-30	3 468 900	55 800
Stadshypotek	346378	4,32%	2009-01-13	1 498 000	24 000
Stadshypotek	383869	3,76%	2010-03-30	4 933 925	78 420
Stadshypotek	410591	3,05%	2010-09-01	4 675 000	100 000
Stadshypotek	439210	3,63%	2010-12-01	2 660 534	41 624
Stadshypotek	439211	3,63%	2010-12-01	3 233 557	33 252
Stadshypotek	440167	3,68%	2010-12-01	723 968	7 464
Stadshypotek	514973	4,65%	2017-04-30	6 713 650	210 900
Stadshypotek	586912	5,50%	Rörligt	2 814 730	0
Stadshypotek	586916	5,50%	Rörligt	2 977 500	0
				34 127 222	558 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 568 886
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 335 542
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Deposition		910		910	
Sören Asp		0		0	70
Tomträttsavgäld		0		0	830 000
Personalens källskatt		0		0	12 819
		910		910	843 799

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter

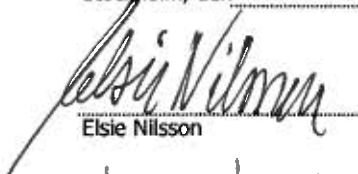
2008-12-31

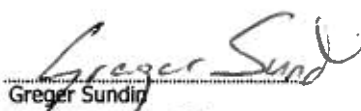
2007-12-31

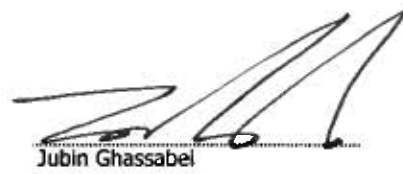
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	111 812
Förutbetalda hyror och avgifter	711 472
Fjärrvärme	273 938
Upplupen elkostnad	29 000
Rentix Städ AB	19 594
Upplupet arvode förtroendevalda	68 000
ITK AB	4 301
HSB Stockholm	38 363
Upplupna arbetsgivareavgifter	22 100
Upplupen kostnad uttagsbeskattning	60 057
	1 338 637

Stockholm, den


Elsie Nilsson


Greger Sundin


Jubin Ghassabel


Lars Landeman


Lennart Rönnevig


Åsa Östedt


Krestin Dribe


Nils M Bilby

Vår revisionsberättelse har ⁴⁻³⁻⁰⁹ lämnats beträffande denna årsredovisning





Lars-Göran Petersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 2008.01.01 - 2008.12.31

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 4 mars 2009


Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



BRF Grängen
- Styrelsen

Motioner till årsmötet


1. Vi har önskemål om installation av postlådor. Dessa skulle med fördel kunna byggas in i porten bredvid dörren. Brevbäraren kan sedan kasta posten i lådan utifrån och den töms inifrån. Det skulle underlätta arbetet för brevbäraren och i kombination med punkten 2 bidra till säkerhet i huset.
2. Vi har även önskemål gällande portkod till alla husdörrar. Dörren skulle då kunna vara låst dygnet runt. I kombination med punkten 1 finns det därmed inte längre någon anledning och möjlighet för främmande personer att ta sig in i huset.
3. Alternativt anser vi att husdörren ska vara låst dygnet runt ändå, även utan portkod.
4. Vi föreslår byte av fönsterglasen mot isoleringsfönster. I övrigt är husen bra isolerade, men pga att fönstren inte är det blir det kallt under vintern vilket leder till onödiga energikostnader.
5. Vi önskar även att en omröstning skall komma till stånd gällande ovanstående punkter.

MVH



Alexander Dette

&



Jessica Rudman

Styrelsens förslag är:

- 1 Att avslå motionen då vi inte tror att det är medlemmarnas vilja att sluta använda brevlådan samt att det ur utrymmesskäl blir svårigheter att placera postlådorna i dörrarna.
- 2 Att avslå motionen då vi ser svårigheter med att förbjuda allmänheten och gäster tillträde till trapphusen.
- 3 Att avslå motionen enligt samma skäl som ovan.
- 4 Att styrelsen får i uppdrag att utreda konsekvenser och kostnader i frågan.

Årsta, 2009-01-22

Motion om byte av fönster

Flera av föreningens lägenheter är störda av trafikbuller. Det gäller framförallt lägenheter med fönster mot Årstavägen och Åmänningevägen. Hur mycket man störs av trafikbuller är naturligtvis individuellt. En del har också sina sovrum mot den lugnare baksidan och upplever därför inte att de störs alls.

För de som upplever att buller utifrån är ett problem skulle moderna bullerdämpande treglasfönster vara ett mycket effektivt sätt att minska ljudnivån. Att byta ut befintliga fönster mot nya treglasfönster för alla lägenheter längs Årstavägen och Åmänningevägen skulle emellertid bli mycket dyrt.

För att kunna lösa bullerproblemen utan att föreningen drabbas av mycket höga kostnader är det rimligt att begära att de hushåll som önskar byta ut sina befintliga fönster mot bullerdämpande treglasfönster också medverkar till finansieringen. Det skulle dels innebära att föreningen inte behöver ta hela kostnaden, och dels att endast de som verkligen upplever bullret som ett problem kommer att efterfråga fönsterbytet.

Att hushållen medverkar till finansieringen är rimligt, då denna åtgärd kan antas öka lägenhetens värde vid en försäljning. Att föreningen medverkar till finansieringen är rimligt då åtgärden minskar framtida kostnader för fönsterbyten samt potentiellt kan bidra till en minskning av uppvärmningskostnaderna för dessa lägenheter.

Förslag till beslut:

1. Styrelsen får i uppdrag att undersöka kostnaderna för att byta ut befintliga fönster mot bullerdämpande treglasfönster.
2. Styrelsen får i uppdrag att undersöka intresset för att byta ut fönster bland föreningens hushåll. Detta ska ske utifrån den framtagna kostnadsbilden och med förutsättningen att hushållet självt står för 50 procent av kostnaderna. Om styrelsen tycker att det är lämpligt kan frågan även ställas utifrån andra nivåer på medfinansieringsgraden.
3. Styrelsen får i uppdrag att utifrån resultatet av intresseundersökningen redovisa kostnaderna för ett genomförande och lyfta frågan till årsmötet för beslut.



Mikael
Sundström
Årstavägen 113

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen

Motion o individuell varmvattenmätning

Individuell mätning av varmvattenförbrukning blir allt vanligare i såväl nybyggda som äldre hus. Mycket talar för att det kommer att bli obligatoriskt i nyproducerade flerbostadshus framöver. Fördelarna med att varje hushåll betalar för det varmvatten de faktiskt förbrukar är flera.

1. Det blir ett mer rättvist system, eftersom man slipper att betala för andra människors eventuella överförbrukning.
2. Det uppmuntrar till sparande av varmvatten, vilket minskar belastningen på miljön och bostadsrättsföreningens kostnader för varmvatten.
3. Det uppmuntrar till kortare duschar, vilket minskar risken för mögel och andra fuktskador i badrummen.

Medan individuell mätning av varmvattenförbrukningen är relativt enkelt att genomföra på ett rättvist sätt, är det betydligt svårare att även gå över till individuell mätning av varmvattenförbrukningen för uppvärmning. Detta beror på att olika lägenheter har olika uppvärmningsbehov beroende på var i huset de är placerade. Gavellägenheter kräver t ex generellt mer värme eftersom de har fler ytor exponerade mot kallluft. Lägenheter tenderar också att "läcka" värme mellan sig, en lägenhet på övervåningen får t ex en del av sin värme från lägenheten under.

Trots att en individuell mätning av värmeförbrukningen är svårare att genomföra på ett helt rättvist sätt bör möjligheterna undersökas. Ny teknik har gjort det möjligt att kompensera för olika lägenheters olika förutsättningar.

Kostnaderna för uppvärmning är föreningens klart största driftskostnad. Allt talar också för fortsatt höjda fjärrvärmepriser, vilket gör att det kan finnas stora vinster för föreningens medlemmar genom att själva kunna påverka sina uppvärmningskostnader.

Förslag till beslut:

1. Styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att införa individuell mätning av varmvattenförbrukningen med avseende på kostnader, lämplig teknik mm.
2. Om investeringskostnaderna för föreningen beräknas kunna återbetalas genom lägre varmvattenkostnader, inom en period av högst sex år, får styrelsen i uppdrag att genomföra projektet. Om återbetalningstiden beräknas vara längre än sex år ska styrelsen lyfta frågan till årsmötet för beslut.
3. Styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheterna att införa ett rättvist system för individuell mätning av värmeförbrukningen och vilka samordningsvinster det finns att genomföra detta i anslutning till att individuell mätning av varmvattenförbrukningen.



Mikael Sundström
Årstavägen 113

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen

MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANGENS
ARSSTAMMA 2009

BETR. "LILLA GRANGERIAN"

DET HÄR ÄR EN MOTION FRÅN OSS SOM HAR REGELBUNDNA VERKSAMHETER I
LOKALEN, DVS PENSIONÄRS "FÖRENINGEN", VÅGA MÅLA-GRUPPEN,
STOCKHOLMIANA, TEATERGRUPPEN ÅRSTA SCENFOLK.

VI SKRIVER DETTA NU P G A DEN SKADEGÖRELSE SOM INTRÄFFAT I LOKALEN (JAN-
DEC). DET HAR INTE GÄLLT INBROTT, DÅ DÖRR OCH LÄS ÄR INTAKTA OCH INGA
FÖNSTER ÖPPNA/SÖNDRSLAGNA. ALLA GARDINER VAR FÖRDRAGNA.
DÄREMOT VAR ALLT PÅ VÄGGARNA NEDRIVET, GLAS OCH RAMAR SÖNDRSLAGNA.
NÅGRA AV OSS HAR HAFT ANSVARET FÖR INVENTARIER OCH INREDNINGEN AV
LOKALEN EFTER RENOVERINGEN OCH GLADDES ÅT VÅR LILLA FÖRENINGSLOKAL
TILLGÄNGLIG FÖR STUDIE/FRITIDSVERKSAMHET - UTÖVER BOKADE SMÅ FESTER.

VI HAR SEDAN LÄNGE HAFT "GRANNSAMVERKAN" I FÖRENINGEN FÖR ATT
FÖRHINDRA INBROTT OCH ÅVERKAN. TVÅ AV OSS, HELENA NILSSON OCH INGRID
ROBERTS HAR VARIT VERKSAMMA SOM HUSVÄRDAR UNDER 6 ÅR. DET VERKAR
DOCK SOM OM DET FINNS BRISTER I SAMVERKANVERKSAMHETEN INTERNT INOM
FÖRENINGEN.

VÅRT FÖRSLAG ÄR ATT LÅSET UTBYTES OCH NYCKLAR, SOM INTE KAN KOPIERAS
INFÖRSKAFFAS. SYNPUNKTER PÅ KOSTNADER HAR TIDIGARE FRAMFÖRTS. VI ANSER
DET BLIR MER KOSTSAMT OM LOKALEN SKADAS AV
T EX OBEHÖRIGA, ICKE INBOKADE.

DESSUTOM ÖNSKAS EN LISTA PÅ DEM SOM HAR NYCKLAR
"PERMANENT". RUNE NY HAR SKÖTT UTHYRNINGEN UTMÄRKT TILL DEM SOM
BOKAT, FÅTT NYCKLAR OCH RETURNERAT DEM.
VAD SOM SKETT VET VI INTE, KAN BARA GISSA ATT DET KAN VARA ETT SVINN PÅ
NYCKLAR MED OLOVLIG KOPIERING OCH NÅGON TOTALT OANSVARIG PERSON FÅTT
TILLGÅNG TILL DESSA.

VI HOPPAS STYRELSEN OCH ÅRSMÖTET TAR STÄLLNING TILL DETTA.

ÅRSTA 2009 01 27

BIRGITTE FURCH, ÅRSTA SCENFOLK, BIRGIT LETHONEN,
STOCKHOLMIANA, HELENA NILSSON + INGRID ROBERTS,
VÅGA MÅLA. RUNE NY, GRÄNGENS PENSIONÄRS" FÖRENING".

Styrelsen förslår stämman att bifalla motionen. Styrelsen utreder även frågan om att införa
elektroniskt nyckelsystem med kodlås.

MOTION

Årsta, 2009-02-12

TILL GRÄNGENS ÅRSSTÄMMA 2009

LÄNGE HAR JAG SETT GÅRDSPLANEN UTANFÖR ÅRSTAV 91-95. EN GRUSIG PLAN MED MYCKET OGRÄS. TIDIGARE VAR DETTA EN "LEKPLATS" EJ EU-ANPASSAD, MED BÄNKAR OCH BORD. LEKPLATSEN FLYTTADES TILL SILJANSVÄGEN. GÅRDSPLANEN IDAG KAN KLASSAS SOM FÖRENINGENS "FULA FLÄCK".

TIDIGARE DISKUTERADES ATT "ANLÄGGA" EN BOULEPLAN, KUBBYTA ELLER LIKNANDE HÄR. JAG FÖRESLÅR STYRELSEN ATT TA UPP ETT FÖRSLAG OM FÖRSKÖNING AV PLANEN MED GRILLPLATS OCH TREVLIGA BÄNKAR FÖR SAMVARO OMGÄRDAD AV BLOMMOR I LÅDOR OCH SPARSAMHET MED AVVERKNINGAR. VÄGEN FRÅN "GATAN" HAR LÄMNAT EN STUBBAD BUSKYTA (VARFÖR?) OCH AVVERKADE TRÄDSTAMMAR, RADEN MED CYKELSTÄLL STÖR INTE PLATSEN, MIN UPPFATTNING, MEN UNDVIKAS BÖR ATT KEDJA CYKLAR VID TRÄDEN.

TROTS FLERFALDIGHETEN I MOTIONEN HOPPAS JAG DEN HÖRSAMMAS.

HÄLSNINGAR

INGRID ROBERTS, ÅRSTA v: 97

MARIA LUNDBERG, ÅRSTA v: 97, MEDMOTIONÄR

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen. Det som är underhållsarbete i föreningen är styrelsens ansvar. Förslag från medlemmar brukar styrelsen hörsamma om de är väl förankrade. Vi tror ej heller att en bouleplan är i medlemmarnas intresse. Det finns flera bouleplaner i närheten som ej underhålls och har fallit i glömska.

Motion:

a) Installera portkod/lås i de uppgångar där medlemmar så önskar.

Fastigheten Årstavägen 85, 87, 89 är belägen där mycket folk passerar förbi från t ex Årsta Kiosken, Årsta Grillen och busshållplatsen. Problem finns med obehöriga som använder trappuppgången som värmestuga. Det skulle kännas tryggare om portarna är låsta under hela dygnet!

b) Omläggning av stenplattor eller asfaltering av gångvägen framför portarna

Framför portarna Årstavägen 85, 87, 89 är gångvägen i mycket ojämnt skick med risk för fallskador/vrickningar. Vem är ansvarig om en olycka sker?

c) Inköp av grill samt förändring av uteplats plantering och gräsmatta

Ställ i ordning en permanent grillplats samt förändra/anpassa plantering och gräsmatta för detta ändamål på baksidan av Årstavägen 89.

d) Källardörrar

Kontroll och reparation/lagning av källardörrar som saknar skruvar i plåtlisten aktuellt för Årstavägen 87, 89?

Viktigt att vi försöker förhindra inbrottsförsök!

e) Sänkt pris övernattningslägenheten

Justering av avgiften vid hyra av övernattningslägenheten nuvarande pris 300 kronor per natt upplevs som för högt om den endast ska användas av en eller två personer.

Förslag avgift 200 kronor per natt. Vid max bokning 3 övernattningar totalt pris 500 kronor.


Ingrid Leiderman, Årstavägen 87, 2 tr


Anki Olsen, Årstavägen 85, nb

Styrelsens förslag är att:

- a) Stämman avslår motionen då styrelsen ser svårigheter med att förbjuda allmänheten och gäster tillträde till trapphusen under hela dygnet.
- b) Stämman avslår motionen då det ligger i föreningens underhållsplan att åtgärder skall vidtagas. Ett problem har varit fordonstrafik på gångbanorna utanför nämnda fastighet.
- c) Stämman avslår motionen då föreningen redan har en grillplats vid Siljansvägen 51-53.
- d) Stämman bifaller motionen. Underhåll och åtgärder har redan startats upp.
- e) Stämman avslår motionen. Det sker redan idag en subventionering av föreningen för varje övernattning. Styrelsen anser att merparten av kostnaden skall över tiden betalas av hyresgästerna.

Otillfredsställande varmvattentemperatur

- En kort tid efter inflyttningen kontaktade vi fastighetsskötaren som tydligen kände till felet men aldrig lyckats komma tillrätta med problemet. Han gjorde några valhända försök men förgäves
- Lena Lindberg (HSB-förvaltare) kontaktades och i okt-07 konstaterade hon vid mätningar att varmvattentemperaturen var för låg. Ingen åtgärd vidtogs och först i jan. gjordes återkoppling efter påtryckningar från oss
- I början av 2008 tog Riksbyggen över förvaltningen och fann vid 2 mättillfällen att temperaturen understeg 50 grader.
- I juli beslutades om att sätta in en ny backventil som installerades först i oktober utan resultat.
- Vi gjorde en egen mätning efter installationen med samma dåliga resultat. Se bilaga.
- I mitten av november kontaktade vår representant Martin Nylander ordföranden och erbjöd sina tjänster för att få bukt med problemet. Men ingenting har hänt.

Vi anser att skötseln av ärendet har varit under all kritik. Vi har bemötts med nonchalans och förhållningar av något som borde ha åtgärdats för länge sedan. Särskilt med hänsyn till att föreningen anses ha en god ekonomi och vill värna om sina medlemmar. Lagen säger att vattentemperaturen vid varje tapptillfälle inte får understiga 50 grader så det föreligger ingen diskussion om det skall åtgärdas utan när.

Vi kräver därför att felet åtgärdas omgående och att det förs till protokollet att temperaturen skall ha en tillfredställande temperatur enligt Miljöbalken senast 30 april 2009. Vi kräver också ersättning för det varmvatten vi saknat och betalat fullt för sedan maj-07 med 50% av varmvattenavgiften och hänvisar till föreningens försumlighet enl. bostadsrättslagens 5 kap. 9§. Dessutom har vi åsamkats psykisk ohälsa och vårt sammantagna krav är återbetalning av hela varmvattenavgiften.

Sanna Karlberg och Michael Rasmucén

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Styrelsen hänvisar till årsredovisningen.

Årsta 2009-02-28

Motion till årsmötet 2009 i BRF Grängen

Bättre torkmöjligheter i tvättstugan under Coop Nära

Torkmöjligheterna i tvättstugan under Coop Nära, för närvarande bestående av en torktumlare, ett torkskåp och ett torkrum per maskinuppsättning, är i nuläget otillräckliga. I synnerhet om man använder den gula maskinuppsättningen med kortare tvättider så hinner all tvätt inte torka.

Vi föreslår att:

1. man först och främst låter installera ytterligare ett stort torkskåp per maskinuppsättning, dvs. totalt två stycken; det finns gott om utrymme i tvättstugan
2. man även byter ut värmefläktarna i de två torkrummen mot moderna torkanläggningar med Luftavfuktare

www.tvattstuga.se verkar vara en bra internsida med exempel på sådana här produkter.



Johan Palm och Linda Månsson

Siljansvägen
65 120 57
Årsta

08-646 21 95
johanspalm@gmail.com

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen. Styrelsen tar till sig budskapet och utreder frågan om ytterligare torkskåp.