ÅRSREDOVISNING 2013

HSB:s bostadsrättförening

GRÄNGEN

Org Nr. 702000-8020

HSBs Bostadsrättsförening
Grängen i Stockholm

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Grängen kallas härmed till **Ordinarie Föreningsstämma i Brf Grängens gemensamhetslokal (Grängerian) Siljansvägen 58, måndag 24 mars 2014 kl 19.00.**

Kaffe med dopp serveras från kl. 18.30.

Stämman kommer att behandla de frågor föreningens stadgar föreskriver och som framgår av den dagordning som kommer att delas ut i samband med Årsredovisningen inom ett par veckor.

För medlem som vill väcka motion i något ärende, önskar styrelsen att sådan motion skriftligen skickas till styrelsen snarast, dock senast den 28 februari, endera via mail till info@grangen.se eller i brevinkastet till föreningens expedition på Siljansvägen 56 (den högra dörren).

Varje medlem innehar en röst, om medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt har de dock tillsammans bara en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

På föreningsstämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka/make eller sammanboende, eller om ombudet är medlem i 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. Ett 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.

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

Välkomna!
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 med 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

§16 Val av revisor och suppleant

§17 Val av valberedning

§18 Erforderligt val av ordinarie + suppleanter till HSB-distrikt Söderort

§19 Övriga anmälda ärenden
- Motioner A - F

§20 Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm, org.nr 702000-8020, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31, föreningens sextiosjätte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med beteckning Amungen 2, Grängen 3, Rossvalen 2 samt Korslången 2, som byggdes 1947 och i vilka lägenheter och lokaler upplåts.

Fastigheterna var under 2013 fullvärdesförsäkrade i HSB försäkring AB (t.o.m. 2013-03-31) och i FOLKSAM (fr.o.m. 2013-04-01)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2013-05-05.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av totalt 238 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende. Det finns inga lägenheter upplåtna med hyresrätt. Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 15 524 kvm, varav 14 037 kvm utgör lägenhetsyta.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 39 st (31 st år 2012).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-03-25. På föreningsstämman deltog enligt förteckningen 50 st röstberättigade medlemmar (44 st under föregående år), varav HSB Stockholm är en.
Föreningen hade 307 stycken medlemmar per 2013-12-31.

Styrelse

Lennart Rönnestig	Ordförande
Lars Landeman	Vice ordförande
Tove Älvemark	Ekonomiansvarig
Eva Hammarstedt	Fastighetsansvarig
Fredric Ardrot	Fastighetsansvarig
Åsa Östedt	Sekreterare
Anna Lind	Vice sekreterare
Fredrik Persson	Informationsansvarig
Anders Rönnkvist	Studieorganisatör

Styrelseledamot har varit Elsie Nilsson utsedd av HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Landeman, Tove Älvemark samt Åsa Östedt. Anna Lind invaldes ifjol på fyllnadsval ett år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Lennart Rönnestig, Eva Hammarstedt,
Fredric Ardrot samt Tove Älvemark.

Revisorer

Revisor har varit Folke Strömberg med Anneli Karlsson som suppleant (valda av föreningsstämman) samt BoRevision i Sverige AB (av HSB Riksförbund utsedd revisor).

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Avilov (sammankallande), Lillemor Nesset, Stina Friberg samt Lena Malm (som avgick under perioden).

Engagemang inom HSB

Lennart Rönnestig har fungerat som föreningens representant i HSBs distrikt Söderort, samt innehaft ordförandeposten i detta distrikt. Vidare har Lennart varit ledamot i HSB Stockholms medlemsutskott samt deltagit som stämmoombud på HSB Stockholms föreningsstämma och HSB Riksförbunds föreningsstämma. Lennart sitter som HSB ledamot i tre andra HSB föreningars styrelse och även som förtroendevald ledamot i HSB Stockholms valberedning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Helene Akander, utsedd av HSB.

Fastighetsförvaltning samt löpande underhåll avseende felanmälningar, smärre reparationer samt markunderhåll som ej ingår i avtalet, har t.o.m. april skötts av Riksbyggen och därefter av Lundqvistgruppen.

Ekonomi

Avgiftshöjningen för 2013 uppgick till 2%.

Förvaltningskostnaden till HSB har uppgått till 412 tkr.
Trapphusstädning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad av 255 tkr.
Städning av tvättstugor har utförts av HSB Städ, till en kostnad av 24 tkr.
Ordinarie fastighetsförvaltning har från och med maj skötts av Lundqvistgruppen till en kostnad av 260 tkr. Merkostnader för löpande underhåll utanför ordinarie fastighetsförvaltning har uppgått till 969 tkr, varav en stor del (463 tkr), avser extra markunderhåll då detta blev kraftigt eftersatt under Riksbyggens tid som fastighetsförvaltare.

Resultat och ställning, tkr	**2013**	***2012***	***2011***	***2010***	***2009***
Nettoomsättning tkr	10 747	10 670	10 293	9 895	9 647
Rörelseresultat tkr	845	2 647	2 066	1 963	1 616
Resultat efter finansiella poster tkr	28	1 776	1 137	1 020	693
Balansomslutning tkr	43 676	44 082	42 884	42 362	41 790
Övriga finansiella tal					
Driftkostnader per lägenhet och år *	24 644	22 014	23 290	22 492	26 343
Räntekostnader per lägenhet och år	4 921	4 978	4 952	4 676	4 969
Fastighetsskatt per lägenhet och år	1 469	1 822	1 759	1 735	1 547

* Exklusive tomträtt

HÄNDELSER UNDER 2013

Fritidsverksamhet

Bastun

Bastun har använts flitigt under året och för att kunna utnyttja bastun kontaktas Eva; info@grangen.se varefter en nyckel kvitteras ut till ett självkostnadspris. Tack till er alla som håller den ren och fräsch!

Sammankomster i Grängerian

Under året har vi haft åtta Pubaftnar i Grängerian, den första torsdagen i månaden. Syftet är att grannarna under dessa kvällar kan träffas och umgås.
Det anordnades även två Fotbollskvällar där vi tittade på fotboll på storbild och tillsammans försökte heja fram landslaget till VM i Brasilien. Tyvärr lyckades den sportsliga biten inte hela vägen, men tillställningarna var väldigt uppskattade.

Seniorklubb Grängen

Medlemsantalet i Grängens Seniorklubb har under året varit 21 st. Klubben har hållit nio medlemsmöten utöver årsmötet i mars. Andra torsdagen i månaden har medlemmarna i Seniorklubben samlats för trevliga medlemsmöten med olika tema, som till exempel vinprovning, föredrag om te samt bildvisning om Konst i Söderort och filmvisning om Skottland. Utöver detta har ett antal utflykter genomförts, till exempel besök på ABBA-museet, Tullgarns slott samt en tur i SkyView vid Globen. Året avslutades med knytis med julbuffé.

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. Kom gärna med förslag på vad vi kan skapa för verksamhet tillsammans, alla idéer beaktas.

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 styrelsens medlemmar har möjlighet till ytterligare fortbildning, allt för föreningens bästa. Under året har två styrelsemedlemmar gått på introduktionskursen.
Även valberedningen har möjlighet att gå på kurs och detta har också skett under året, vilket är mycket bra. Dessutom deltog två av styrelsens ledamöter i en fastighetsägarkonferens med temat juridik i oktober anordnad av HSB.

Städdagar

Under året har två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten. Båda städdagarna hade god uppslutning. Till städdagarna hyrdes containrar in för att ge medlemmarna chansen att slänga större bråte som de annars skulle varit tvungen att åka iväg med. Detta var mycket uppskattat då containern snabbt fylldes. Under höstens städdag slängdes skräp som låg i källargångarna. Vi samlade också ihop omärkta, gamla trasiga cyklar från cykelförråden och från våra cykelställ. Under städdagarna bjöds det som vanligt på korv och fika. Vårens städdag bjöd även på städpub i Lilla 60.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har under året genomfört en inventering och undersökning om vilken växtlighet som finns i föreningen och vad de boende vill ha. Ett antal förslag har växt fram och arbetet fortsätter nu för att se vilka åtgärder och insatser som är möjliga att genomföra, både vad gäller kostnader men även för underhållet och skötseln.

Övriga händelser

Brandskydd

Vi har haft en stor brandgenomgång av hela föreningen med hjälp av ett företag och även så smått börjat åtgärda de brister som noterades, bl.a. utrymningsskyltar i källargångar som tänds upp om strömmen går.
Detta arbete fortsätter och beräknas vara klart under våren 2014.

Cykelställ och plattläggning

Plattläggning har skett vid portarna till Årstavägen 115, 117 och Siljansvägen 71, 73. Vid Siljansvägen 51 har en plattläggning genomförts där nu även ett extra cykelställ tillkommit.

Fastighet och trädgårdsskötsel

Vi har anlitat Riksbyggen för fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel fram till och med april månad. Eftersom vi inte varit nöjda med resultatet byttes de ut och från och med den 1 maj har vi anlitat Lundquistgruppen som föreningens fastighetsskötare. Trädgårdsskötsel beställs som extra åtgärder och ingår inte i fastighetsskötseln längre. Riksbyggen/Lundquistgruppen har även varit behjälpliga för att lösa problem som uppstår i bostadsrättslägenheterna, som tex ompackning av kranar, rensning av golv-brunnar, enklare elproblem samt andra mindre insatser, bekostat av lägenhetsinnehavarna själva.

Gemensamma lokaler

Gästrummet har använts väldigt flitigt under året med 150 övernattningar fördelat på närmare 80 olika uthyrningstillfällen. Hanteringen med att sköta nycklar och kontrakt samt övrigt arbete utfördes under inledningen av året av Andreas Sjöholm och Lillemor Nesset med assistans av Fredrik Persson.
Från mars har jobbet utförts av Jonathan Fowler och Elin Holmén.

Grängerian har utöver de gemensamma tillställningar som nämnts ovan även använts vid Årsstämman samt vid ett antal styrelse- och husvärdsmöten. Förutom detta har medlemmar hyrt lokalen för egna festligheter vid sammanlagt 19 tillfällen. Ansvaret att hålla Grängerian igång har under året hanterats av Renée Rönnestig. Under hösten byttes spis/ugn och diskmaskin ut, samt att ett kompletterande kylskåp på nedervåningen installerades.

Lilla 60 har använts vid föreningens två städdagar, vid välkomstkvällen för nyinflyttade medlemmar, vid det adventskaffe som Valberedningen bjöd in till samt under totalt nio möten för Seniorklubben. Förutom dessa aktiviteter har lokalen även använts vid närmare 60 tillfällen av medlemmar för barnkalas och andra sammankomster. Lilla60 har även fått ett nytt större kyl/frysskåp samt en extra kokplatta. Uthyrningen har under året skötts av Brigitte Furch.

Föreningsexpeditionen genomgick under sommaren en renovering. Styrelsen höll från och med augusti sina styrelsemöten i denna lokal.

Husvärdar

Husvärdarna är en lokal länk mellan styrelse och medlemmar. De har kontakt med närpolisen och förmedlar deras information samt även andra händelser som kan vara viktiga för medlemmarna i föreningen. De hälsar nyinflyttade välkommen till föreningen och deltar med planering och förtäring vid våra städdagar.
I april anordnades en uppskattad Loppis i Grängerian.

Målet är att varje huskropp (med 2-3 trappuppgångar) ska ha en husvärd, men tyvärr är vi inte där ännu. Hör av dig om du vill bli husvärd!

Informationskanaler

Under året har 6 stycken medlemsinfoblad skrivits och delats ut till samtliga lägenheter. Bladet innehåller information från styrelsen till medlemmarna om vad som är på gång samt vad som hänt i föreningen.

På föreningens webbsida, som nås på www.grangen.se, finns bland annat kontaktuppgifter till vår förvaltning och fastighetsskötsel samt till styrelsens medlemmar, tex den gemensamma mailadressen info@grangen.se. På sidan finns även en del annat nyttigt, bland annat våra informationsblad och en sida med svar på de vanligaste frågorna. Tanken med hemsidan är att den skall vara en plats att ge information mellan styrelsen och medlemmarna samt till mäklare och lägenhetsspekulanter.

Facebookgruppen "*Brf Grängen*" som skapades 2012 har fortsatt att växa och består av ett stort antal medlemmar och många olika frågor har diskuterats. Syftet är att i första hand förenkla kommunikationen mellan medlemmarna inom föreningen, samt även att styrelsen snabbt kan ge viss information.

Även fortsättningsvis kommer informationen från styrelse och husvärdar att delas ut i pappersform, då alla inte har tillgång till Internet. Informationen kommer att ges både i form av medlemsinformation till samtliga lägenheter samt även affischeras på anslagstavlan i portarna.

LED-belysning

Under hösten har alla lampor i gemensamma källargångar och trapphus bytts ut. Dessa energisnåla LED-lampor har installerats med rörelsedetektorer som gör att de tänds så fort någon kommer in och med radiosignaler som gör att inte hela källargången eller trapphuset tänds på en gång utan i etapper. Dygnet runt lyser de även i trapphus med ett svagt sken.
På försök har även ett par lampor installerats under en balkong på baksidan av Årstavägen 103-111 som ett led i att försöka få platsen mer upplyst.

Matavfall

Under året har föreningens medlemmar fått chansen att sortera ut sitt matavfall. Ca 100 st hushåll har hittills valt att sortera. Föreningen har sju matavfallskärl, två st i gamla kärl i sopskåpen, och fem kärl vid sidan av. Matavfallet, som omvandlas till biogas eller biogödsel, är både en vinst för miljön och för föreningens ekonomi. Medlemmar som vill börja sortera anmäler sig till matavfall@grangen.se eller lägger en lapp med namn och adress i föreningsexpeditionens brevinkast.

Målningsarbete

Under sommaren har ett antal målningsarbeten genomförts, bland annat fick våra sopskåp en behagligare grön färg. Även nedgången till stora tvättstugan samt vissa källardörrar fräschades upp med ny färg. Utöver detta har tyvärr ett antal insatser behövts för att sanera och måla över klotter på fasaderna.

Riksbyggen

Efter en lång tid av eftersatt fastighetsskötsel och långa förhandlingar med den dåvarande entreprenören, Riksbyggen valde föreningen att i våras säga upp avtalet med dem. Riksbyggen anser att föreningen har hävt avtalet utan grund och därför ska betala dem för fastighetsskötseln för hela 2013. Föreningen har kopplat in HSB:s jurist som förhandlat med Riksbyggen och försökt nå en förlikning. Denna process är fortfarande inte avslutad, men det är styrelsens förhoppning att vi ska komma fram till en lösning under början av 2014.

Skadedjur

En hel del problem med råttor, både utomhus och inomhus, har uppstått och sanerats av både Anticimex och Stockholms stad. Tänk på att inte mata dessa djur med fågelfrö och liknande!

Stamspolning

Under april/maj genomfördes den återkommande stamspolningen av våra avlopp. Vissa problem uppstod, både gällande nyckelhanteringen, men tyvärr även i form av läckande rör. Trots läckorna är bedömningen att avloppsrören är i gott skick och inte behöver åtgärdas under överskådlig framtid. Däremot ändras intervallet mellan spolningarna till att nu vara vart 4:e år. Eftersom det är viktigt att samtliga delar av systemet spolas uppmanar vi alla medlemmar att släppa in entreprenören när det är dags nästa gång. Tyvärr var det många platser där spolning inte kunde genomföras.

Tappvarmvatten

Inom ramen för det värmeprojekt som bedrivits under året har en anbudsförfrågan genomförts. Det inkom endast två anbud som var svåra att ta ställning till. I samtal med entreprenörerna framkom att vissa av de åtgärder som föreslogs i underlaget kanske inte kan lösa de problem föreningen har. Under hösten anlitades därför en konsult för att utvärdera de problem som har identifierats och ge förslag på alternativa lösningar. Utvärderingen har resulterat i en injustering av VVC-systemet som har förbättrat varmvattentillgången för flera boende. Förslaget är att hela VVC behöver injusteras. Det kan också bli aktuellt att införskaffa en ny pump som höjer trycket på vattnet i ledningarna under den tid då vattenförbrukningen är hög. Under början av 2014 kommer anbudsunderlaget att revideras varefter en ny anbudsförfrågan avseende VVC och byte av elementvreden kommer att gå ut.

Välkomstkväll

I april anordnades en informationskväll för nyinflyttade medlemmar, där föreningen beskrevs och våra gemensamma lokaler visades upp. Kvällen avslutades i samband med pubkvällen i Grängerian.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Föreningens resultat för 2013 landar på 28 tkr (tusen kronor) vilket är 583 tkr bättre än budget. Avvikelsen har flera orsaker, men beror främst på att uppvärmningskostnaderna blev lägre än budgeterat, att ränteintäkterna blev högre än budgeterat samt att vissa planerade åtgärder som vi budgeterat för inte genomfördes under året.

Föreningens ekonomi är god och stabil. Räntekostnaderna utgör 11% av den totala nettoomsättningen och den generella bedömningen enligt HSB är att en nivå under 25% är bra. Föreningens belåningsgrad, dvs skulderna i förhållande till nettoomsättningen, är 2,82 och här är bedömningen att ett värde under 5 är bra.

Förväntad framtida utveckling

Inför år 2014 beslutades med underlag för budgetarbetet och vår 5-årsprognos i verksamhetsplanen att avgiftshöjningen blir 2%.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 440 328
Årets resultat	27 979
	2 468 307

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 1 694 780
Avsättn till fond för yttre underhåll	1 800 000
Nytt Balanserat resultat	2 363 087
	2 468 307

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Underhållsplanen

Grängens underhållningsplan har varit i drift i drygt 20 år med en årlig revidering. I denna underhållsplan finns i princip alla typer av underhåll och renoveringsåtgärder för föreningens fastigheter, tekniska installationer, mark och grönområden. Genom denna planering får styrelsen en bra kontroll och framförhållning för föreningens kommande kostnader.

Värme och tappvarmvatten

Under början av 2014 kommer befintliga anbudsunderlag att revideras varefter en ny anbudsförfrågan avseende VVC och byte av elementvreden kommer att gå ut.

Byte av balkongskärmar

Vissa balkongskärmar är angripna av smuts och alger och en tvättning av skärmarna planerades under 2013. Det visade sig dock att inte bara smutsen utan även färgen spolades bort när vi lät provtvätta ett par skärmar. Vid närmare undersökning visade det sig att kostanden för att byta hela skärmarna bara var marginellt högre än att måla om dem på utsidan. För att inte belasta föreningens ekonomi alltför hårt under 2014 kommer skärmarna att i en första etapp bytas på de huskroppar som är värst ansatta, vilket innebär drygt hälften av föreningens balkonger. Övriga skärmar kommer vid behov att bytas vid ett senare tillfälle. Bytet kommer att ske i början av februari om vädret tillåter.

SLUTORD

Det har hänt mycket i vår förening under året. Vi sade upp avtalet med Riksbyggen för den obefintliga fastighetsskötseln och skrev istället avtal med Lundquist-gruppen, som nu gör ett bra jobb. Framför allt våra grönområden har farit väldigt illa under Riksbyggen-tiden, men nu finns åter hopp.

Andra viktiga åtgärder under året har varit att installera energisnål automatisk LED-belysning i alla trapphus och källargångar samt att börja sortera vårt matavfall. Båda åtgärderna är bra för miljön och sparar pengar för föreningen.

Föreningens ekonomi är god och stabil och det behövs när vi under 2014 ska ta itu med underhåll av balkongskärmar samt det försenade projektet gällande tapp-varmvattnet och värmesystemet.

Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till Lennart Rönnestig efter 30-års hängivet arbete för föreningen. Lennart valdes in i styrelsen som projektledare för stambytesrenoveringen 1984-85 och har sedan dess spelat en framträdande och viktig roll i vår förening. Sedan 1987 har Lennart varit styrelsens ordförande och skött uppdraget med glans. Vi har Lennart att tacka för att Grängen utvecklats så positivt under snart 3 årtionden, då han med fast hand lotsat föreningen genom många svåra perioder, som tex den ekonomiska krisen i början av 90-talet. Vi minns även Lennarts kamp mot chockhöjda tomträttsavgälder för ett antal år sedan, där han tog strid på barrikaderna och uppmärksammades i TV och dagspress. Listan över Lennarts insatser för föreningen kan göras lång och vi önskar honom nu god hälsa som aktiv pensionär, fortfarande boende i Grängen.

Styrelsen tackar också Lars Landeman, Anders Rönnkvist, Tove Älvemark och Anna Lind, som alla gjort gedigna insatser i styrelsen. Vi ser en generationsväxling i styrelsen och det är mycket positivt att intresset för styrelsearbetet är växande. Detta beror till stor del på Valberedningens entusiastiska arbete med att rekrytera nya medlemmar till styrelsen, ett stort tack för det.

Vi vill också tacka alla husvärdar och de medlemmar som ansvarar för våra gemensamhetslokaler, de gör ett jättejobb i det tysta och bidrar till vår gemensamma trivsel. Ett tack också till de medlemmar som deltar på städdagar, pubkvällar mm, det stärker samvaron i vår förening.

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**10 747 410**	**10 670 448**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 983 234	-6 357 331
Planerat underhåll		-1 694 780	-358 225
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-349 710	-433 560
Avskrivningar	Not 3	-874 742	-874 742
Summa fastighetskostnader		-9 902 466	-8 023 858
Rörelseresultat		**844 945**	**2 646 590**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	354 270	314 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 171 236	-1 184 683
Summa finansiella poster		-816 966	-870 395
Årets resultat		**27 979**	**1 776 195**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	29 024 843	29 899 585
Inventarier	Not 7	0	0
		29 024 843	29 899 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	770	770
Andra långfristiga fordringar	Not 9	0	2 000 000
		770	2 000 770
Summa anläggningstillgångar		29 025 613	31 900 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 591	2 290
Avräkningskonto HSB Stockholm		501 024	1 226 434
Placeringskonto HSB Stockholm		2 953 762	1 817 477
Övriga fordringar	Not 10	53 094	263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	636 990	635 079
		4 150 461	3 681 542
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 500 000	8 500 000
Summa omsättningstillgångar		14 650 461	12 181 542
Summa tillgångar		**43 676 073**	**44 081 897**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		317 572	317 572
Upplåtelseavgifter		1 100 511	1 100 511
Underhållsfond		5 660 430	5 018 655
		7 078 513	6 436 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 440 328	1 305 908
Årets resultat		27 979	1 776 195
		2 468 307	3 082 103
Summa eget kapital		9 546 820	9 518 841
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	31 040 792	31 655 792
Leverantörsskulder		727 672	511 596
Skatteskulder		0	36 427
Fond för inre underhåll		1 073 246	1 050 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 287 544	1 308 683
Summa skulder		34 129 254	34 563 056
Summa eget kapital och skulder		**43 676 073**	**44 081 897**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		44 742 200	44 742 200
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		46 895 200	46 895 200
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		8 348	8 348

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	27 979	1 776 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	874 742	874 742
Kassaflöde från löpande verksamhet	902 721	2 650 937
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 043	-52 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	181 198	45 693
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 025 876	2 644 371
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	2 000 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-615 000	-616 661
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-615 000	-616 661
Årets kassaflöde	**2 410 876**	**2 027 710**
Likvida medel vid årets början	**11 543 910**	**9 516 200**
Likvida medel vid årets slut	**13 954 786**	**11 543 910**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader
Avskrivning sker 1,5% på annskaffningsvärdet 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 baserad 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.
Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 872 868 kronor.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden styrelse	133 900	131 900
Sociala kostnader	33 765	40 505
	167 665	172 405
Revisorer		
Föreningsvald	6 000	6 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	9 829	3 282
Sociala kostnader	3 088	1 031
	12 917	4 313
Totalt	**186 583**	**182 718**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	10 258 707	10 057 527
	Hyror	452 761	452 772
	Övriga intäkter	131 736	257 420
	Bruttoomsättning	10 843 204	10 767 719
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 860	-8 425
	Hyresförluster	-3 142	-54
	Avsatt till inre fond	-88 792	-88 792
		10 747 410	**10 670 448**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	221 663	230 543
	Fastighetsskötsel och lokalvård	538 918	757 768
	Reparationer	968 902	322 289
	El	342 059	332 720
	Uppvärmning	2 120 717	2 131 976
	Vatten	397 634	360 592
	Sophämtning	217 664	197 909
	Fastighetsförsäkring	143 400	78 535
	Kabel-TV	176 101	171 380
	Övriga avgifter	3 340	5 332
	Förvaltningsarvoden	411 542	388 005
	Tomträttsavgäld	1 117 900	1 117 900
	Övriga driftskostnader	323 394	262 382
		6 983 234	**6 357 331**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	687 530	687 530
	Om- och tillbyggnad	187 212	187 212
		874 742	**874 742**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 578	6 783
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	36 285	17 477
	Ränteintäkter skattekonto	1	57
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	315 775	289 261
	Övriga ränteintäkter	631	710
		354 270	**314 288**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 171 104	1 184 627
	Övriga räntekostnader	132	56
		1 171 236	**1 184 683**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	51 321 146	51 321 146
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 321 146	51 321 146
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 421 561	-20 546 819
	Årets avskrivningar	-874 742	-874 742
	Utgående avskrivningar	-22 296 303	-21 421 561
	Bokfört värde	**29 024 843**	**29 899 585**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	122 024 000	120 504 000
	Mark	101 949 000	78 765 000
		223 973 000	199 269 000
Not 7	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	503 095	503 095
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	503 095	503 095
	Ingående avskrivningar	-503 095	-503 095
	Utgående avskrivningar	-503 095	-503 095
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 8	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	770	770
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**770**	**770**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel övriga	270	270
Not 9	**Övriga finansiella anläggningstillgångar**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 000 000	2 000 000
	Årets investeringar	-2 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 000 000
	Specialinlåning HSB Stockholm 5 år	0	2 000 000
		0	**2 000 000**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	52 830	0
	Skattekonto	264	263
		53 094	**263**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Stockholm Vatten	0	10 809
	HSB Stockholm	97 874	99 323
	Comhem	44 987	44 017
	Tomträttsavgäld	279 475	279 475
	HSB Försäkring AB	139 684	81 943
	Upplupna intäkter panter och överlåtelser	8 010	6 160
	Upplupen ränta specialinlåning	66 960	113 352
		636 990	**635 079**
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	7 500 000	0
	Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	3 000 000	8 500 000
		10 500 000	**8 500 000**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter — **2013-12-31** — **2012-12-31**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	317 572	1 100 511	5 018 655	1 305 908	1 776 195
Resultatdisp enl. stämmobeslut			641 775	1 134 420	-1 776 195
Årets resultat					27 979
Belopp vid årets slut	**317 572**	**1 100 511**	**5 660 430**	**2 440 328**	**27 979**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	514973	4,65%	2017-04-30	5 659 150	210 900
Stadshypotek	695793	3,93%	2015-01-30	1 385 425	22 020
Stadshypotek	695798	3,93%	2015-01-30	2 605 854	41 584
Stadshypotek	703741	3,57%	2015-03-30	4 563 875	72 540
Stadshypotek	736096	2,87%	2015-09-01	4 207 500	90 000
Stadshypotek	754874	3,72%	2014-12-01	677 132	10 636
Stadshypotek	798350	3,57%	2014-06-01	396 537	6 180
Stadshypotek	798351	4,18%	2016-06-30	3 287 876	33 720
Stadshypotek	806108	2,99%	2014-07-30	1 417 027	21 996
Stadshypotek	876184	3,27%	2014-07-30	1 353 145	21 000
Stadshypotek	896687	3,88%	2022-12-01	3 025 965	47 148
Stadshypotek	969625	2,94%	2016-12-01	2 461 306	52 030
				31 040 792	**629 754**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 411 038
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	27 892 022

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	100 051	108 502
Förutbetalda hyror och avgifter	810 771	799 364
Fjärrvärme	282 592	346 008
Upplupen elkostnad	32 000	32 963
Upplupen vattenkostnad	25 653	0
Rentix Städ AB	26 371	21 846
Övriga upplupna kostnader	10 106	0
	1 287 544	**1 308 683**

Stockholm, den 3/2 2014

Anders Rönnkvist — Anna Sofia Lindh — Elsie Nilsson

Eva Hammarstedt — Fredric Ardrot — Fredrik Persson

Lars Landeman — Lennart Rönnestig — Tove Älvemark

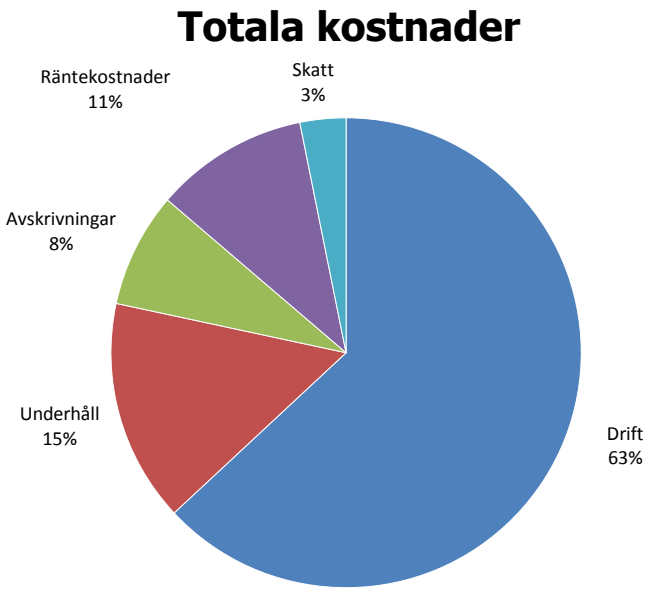
Åsa Östedt

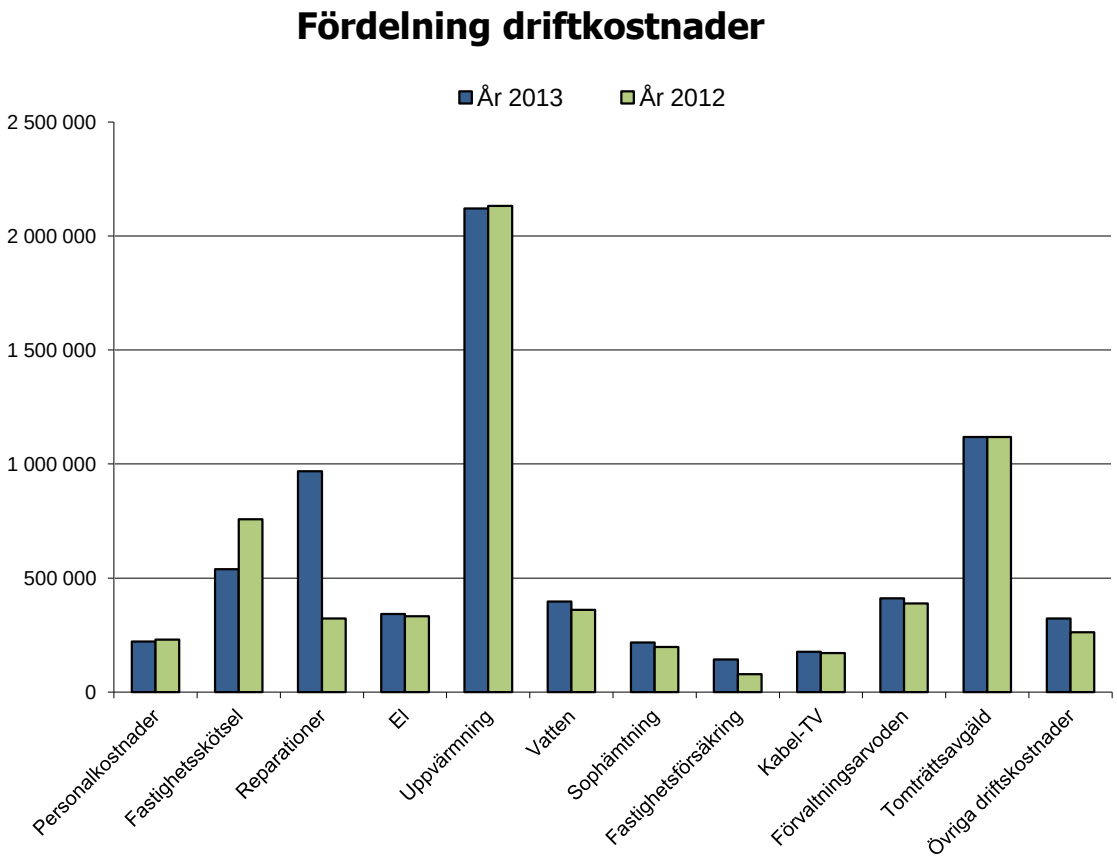
Vår revisionsberättelse har 2014-03-03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm, org.nr. 702000-8020

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 / 3 - 2014

Av föreningen vald revisor	Joakim Mattsson BoRevision AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG OM LEDAMÖTER OCH REVISORER

Valberedningen har under året gjort ett omfattande arbete, som bl.a. har bestått av enskilda samtal med alla i styrelsen och en mängd kontakter med enskilda boende. Det sker i år större förändringar i styrelsen än normalt, då det både blir en förnyelse på ordförandeposten och mer än hälften av ledamöterna byts ut.

Antal ledamöter i styrelsen

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att antalet ledamöter i styrelsen under 2014 ska vara 9 stycken, inklusive HSB's representant.

Nuvarande styrelse

- *Fredrik Persson, Fredric Ardrot* samt *Eva Hammarstedt* har ytterligare 1 år kvar på sin mandatperiod i styrelsen och sitter kvar.
- *Anders Rönnkvist* samt *Lennart Rönnestig* har 1 år kvar på sin mandatperiod men väljer att avgå helt ur styrelsen i samband med stämman.
- *Åsa Östedt* har en mandatperiod som löper ut. Åsa ställer upp för omval.
- *Lars Landeman, Tove Älvemark* samt *Anna Lind* har mandatperioder som löper ut vid årsstämman. De väljer att inte ställa upp för omval.

Omval

Valberedningen föreslår att Åsa Östedt återväljs in i styrelsen på 2 år.

Åsa Östedt blir 48 år i år. Hon har bott i Grängen i 19 år, suttit i styrelsen sedan 2004 och varit sekreterare i 8 år. Åsa gillar ordning och reda, och vill jobba med trivsel och gemenskap i föreningen. Till vardags arbetar Åsa som systemförvaltare på Karolinska Universitetssjukhuset.

Nyval

Valberedningen föreslår att Conny Olofsson och Fredrik Praesto väljs in i styrelsen på 1 år, som fyllnadsval för Anders och Lennart.

- *Conny Olofsson* är 55 år. Han har bott ca 10 år i Grängen. Till yrket är Conny byggnadsarbetare och han vill gärna bidra till att den fysiska skötseln av våra fastigheter blir så bra som möjlig.
- *Fredrik Praesto* blir 50 år i år. Han är precis nyinflyttad i Grängen, i december 2013. Fredrik driver tillsammans med sin hustru Malena ett eget företag och är verksam som hypnotisör. Han är van att samtala och förhandla med människor och har just nu mycket tid och energi att lägga på föreningen.

Valberedningen föreslår att Ia Magnusson och Markus Olsson väljs in på 2 år.

- *Ia Magnusson* är 32 år och har bott i föreningen sedan midsommar 2011. Ia är jurist och är van att arbeta med upphandlingar och avtal, driva projekt och arbeta med information. Ia vill värna det kollektiva, bredda engagemanget i föreningen och verka för att ekonomi och beslut är transparenta.
- *Markus Olsson* är 31 år och bor i föreningen sedan 2 år tillbaka. Han arbetar som interaktionsdesigner på en webbyrå, d.v.s. han ser till så att hemsidor är enkla att använda. Markus satt i styrelsen i sin förra brf i ca 3 år och var där sekreterare. Han tycker om att skriva, jobbar gärna med information och är van vid teknisk förvaltning.

Val av revisorer

Valberedningen föreslår att Folke Strömberg återväljs till föreningens revisor och att Annelie Karlsson utses till hans suppleant.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG OM ARVODEN

Arvode till styrelsen

Valberedningen föreslår en justering av arvodet för styrelsen, i form av en höjning med 0,2 prisbasbelopp (1 PBB = 44 400 kr/år 2014).

Styrelsens arvoden föreslås därmed bli följande:

- Arvode att fördela internt: 170 % av ett PBB (2014 blir det 75 480 kr)
- Arvode per bevistat styrelsemöte: 600 kr per person
- Gemenskapsmiddag för styrelsen till ett värde av 600 kr per person

Arvode till övriga funktioner

Arvode till övriga funktioner föreslås vara oförändrade i storlek i förhållande till PBB, vilket för 2014 skulle ge följande ersättningar:

• Husvärd (per person)	1,5 % av PBB	666 kr
• Lilla 60	3,5 % av PBB	1554 kr
• Grängerian	3,5 % av PBB	1554 kr
• Gästrummet	7,0 % av PBB	3108 kr
• Revisor	14,0 % av PBB	6216 kr
• Valberedning	arvode föreslås av styrelsen	

Om ansvaret för lokalerna legat på olika personer under året, ska ersättningen fördelas procentuellt på dessa utifrån den tid de gjort jobbet. Dvs om person A har haft hand om en lokaluthyrning under 3 månader och person B under 9 månader, ska person A få 25 % av årsarvodet och person B 75 %.

Valberedningen 2013: Anna Avilov, Stina Friberg och Lillemor Nesset

STYRELSENS SVAR TILL INKOMNA MOTIONER

Motion A: **Pingisspel**

Styrelsen yrkar avslag till motionen.
Vid årsstämman 2011 tillsattes en Pingisgrupp med de personer som till stämman hade skrivit en motion om användning av pingisbordet. Gruppens uppdrag var att ta fram förslag på rutiner för användning och uthyrning. Bordet har tyvärr varit trasigt under en längre tid och då pingisgruppen inte lyckades hitta varken lokal eller användbara rutiner togs beslut av styrelsen att sälja pingisbordet under vintern.

Motion B: **Andrahandsuthyrning av p-platser**

Styrelsen yrkar avslag till motionen.
Det är inte styrelsen som hanterar kölistan. All adminstrativ hantering gällande våra p-platser sköts av HSB Stockholm. Förutom den extra kostnaden, samt den rent administrativa svårigheten i att hantera det föreslagna tillägget med extra listor, kan det även vara juridiskt svårt att hantera andrahands-uthyrning mellan medlemmar till följd av den besittningsrätt som gäller då p-platsen betraktas som ett lokalavtal.
För de som har p-plats och samtidigt vet att den kan stå oanvänd ser styrelsen inga hinder att medlemmen själv kontaktar ServiceCenter på HSB och tar reda på vem som står näst på tur i den nuvarande kölistan och därefter fritt lånar ut sin plats i enlighet med denna lista.

Motion C: **Hägg vid Årstavägen 111**

Styrelsen yrkar avslag till motionen då marken där trädet stod tillhör kommunen. Trädet togs ner i samförstånd med kommunen då den riskerade att förstöra närliggande fastigheters fasader.

Motion D: **Förbättring kring parkeringsplatser**

Styrelsen yrkar bifall på motionen.
Sly och lågväxande buskar kan tas bort, medan träden skall stå kvar. Lämpligen kan rensning genomföras i samband med vårstäddagen. Nyplantering bör ske i samråd med närboende och p-platsinnehavare.

Motion E: **Utemiljö**

Styrelsen yrkar delvis bifall till motionens förslag 1, dock ej till spaljé. Styrelsens motförslag är att piskställningen förflyttas till grusplanen. På den nuvarande platsen kan plattläggningen och asfalten tas bort och att istället gräs och/eller annan växtlighet tillförs platsen.

Styrelsen yrkar bifall till motionens förslag 2 gällande sittplatsen och planteringen. Däremot avslås yrkandet om att ha en grill på platsen.

Motion F: **Fiberinstallation**

Som texten i den refererade årsredovisningen anger har styrelsen en pågående utredning om installation, men till följd av de andra projekt som drivs i styrelsen har detta ärende haft låg intensitet.
Styrelsen bifaller motionen och välkomnar eventuella intresserade medlemmar att vilja ingå i en grupp som har till uppgift att fortsätta utreda frågan och att finna en lösning som är ekonomiskt försvarsbar.

Årsta, 2014-02-26

Motion: Vi vill spela pingis

Vad jag förstår har föreningen ett pingisbord i festlokalen Grängerian. Jag har inte lyckats få klarhet i om detta pingisbord är trasigt eller helt. Oavsett tycker jag att vi, med den fantastiska tillgång vi har i form av Grängerian borde ordna så att det finns möjligheter att spela pingis när lokalen inte är uthyrd. Det finns både vuxna och barn i föreningen som skulle tycka att det vore kul att spela om möjligheten fanns.

Jag är medveten om att föreningen har vissa dåliga erfarenheter av skadegörelse och slarv när det gäller våra gemensamma lokaler, men tycker inte att det ska stå i vägen för att skapa möjligheter till kul och gemensamhetsskapande aktiviteter. Jag föreslår därför att årsmötet beslutar följande:

1. Styrelsen, eller av styrelsen delegerad person/personer, får i uppdrag att bedöma om det befintliga pingisbordet är helt eller trasigt. Och om det är trasigt köper ett nytt.
2. Styrelsen, eller av styrelsen delegerad person/personer, får i uppdrag att skapa rutiner för att regelbundet pingisspel ska vara möjligt och lätt genomförbart i Grängerian när lokalen inte är uthyrd. I detta ligger sannolikt att fler personer får tillgång till en nyckel (rutinerna för uthyrningen av lokalen för fester och liknande ändras inte).
3. Styrelsen får i uppdrag att besluta om vilka regler som ska gälla för att föreningsmedlemmar ska kunna få tillgång till Grängerian för pingisspel, t ex hur vi löser ansvarsfrågan om barn vill spela.

Med vänlig hälsning

Mikael Sundström
Årstavägen 113

Motion till Brf Grängens årsstämma 2014-03-24

Andrahandsuthyrning av Parkeringsplatser

Bakgrund;
Antalet parkeringsplatser för uthyrning i föreningen är begränsat och kön till dessa är lång.

Det är ofta svårt att hitta parkering längs gatorna runt kvarteret då många av oss, och även de boende i grannföreningarna, är hänvisade till att parkera på gatorna.

Jag har under en tid observerat beläggningen på p-platserna i föreningen och det finns 7 p-platser som står oanvända.

Det är tillåtet, efter godkännande av styrelsen, att hyra ut sin lägenhet i 2:a hand vid "beaktningsvärda" skäl. Detta kan t ex vara tjänstgöring eller studier på annan ort. Dessa uthyrningar är tidsbegränsade.

Problematik;
Det finns två olika problemställningar.

1. Eftersom kötiden för en p-plats är lång så säger man inte upp en plats när man väl har fått ett kontrakt, oavsett om man har en bil att parkera där eller inte.
2. De som har en p-plats får enlig avtalet inte låna eller hyra ut den i 2:a hand till någon. Inte ens när styrelsen beviljat uthyrning av lägenheten i 2:a hand enligt ovan.

Bägge dessa förhållanden gör att omsättningen på p-platser är trögare än vad den skulle behöva vara.

Resonemang;
Hyr man ut sin lägenhet i 2:a hand har man troligtvis inte heller något större behov av sin p-plats, i den mån man har en. Det kan ju också vara så att man säljer sin bil och inte köper någon ny direkt utan är bilfri några månader. Då kan ju någon av grannarna få möjlighet att parkera på platsen och dessutom betala hyran under tiden istället för att den som har kontraktet betalar för en outnyttjad plats. Då frigörs dessutom en plats på gatorna runtom oss och fler har lättare att hitta en plats närmare bostaden. En s k "win-win situation" i flera dimensioner.

Villkoren för hyrd p-plats bör förändras så att uthyrning i 2:a hand tillåts till person som är medlem i Brf Grängen och till ordinarie avgift. Dvs ingen ska kunna hyra ut sin p-plats på "den öppna marknaden" eller tjäna pengar på den.

Styrelsen bör kunna behandla 2:a handsuthyrning av p-platser på samma sätt som lägenheter.

"Tillfälligt uppehåll i bilägande" kan vara ett beaktansvärt skäl under viss tid i tillägg till de för lägenheter befintliga skäl.

En "parallellkö" upprättas, med samma turordning som den ordinarie kön, där de platser som godkänns för uthyrning i 2:a hand administreras.
Den som står först i kö får första tjing på en plats i 2:a hand utan att förlora sin plats i kön för ordinarie p-plats.

När en ordinarie p-plats blir ledig tilldelas den enligt turordningen, oavsett om första person i kön för tillfället innehar en p-plats i 2:a hand.
2:a hands platsen erbjuds då nästa person i ordinarie kö.

Yrkanden:

- Att villkoren för hyrd p-plats ändras så att uthyrning i 2:a hand tillåts till:
  - person som är medlem i Brf Grängen och
  - till ordinarie avgift.

- Att styrelsen behandlar 2:a handsuthyrning av p-platser på samma sätt som lägenheter.

- Att "tillfälligt uppehåll i bilägandet" kan vara ett beaktansvärt skäl.

- Att en "parallellkö" upprättas där de platser som styrelsen godkänt för uthyrning i 2:a hand hanteras

- Att de som står i ordinarie kö till p-plats är de som har rätt att hyra en p-plats i 2:a hand och att uthyrning i 2:a hand följer samma turordning som ordinarie kö.

Årsta 2014-02-24

Annika Lindqvist

Siljansvägen 62

Motion om återplantering

Vi föreslår att föreningen planterar en ny stammad hägg i gräsmattan i gattet mellan Årstavägen 111 och 113, att ersätta den hägg som fälldes där förra året. Ett träd på den platsen vid Coops varuintag förbättrar mikroklimatet genom att rena luften och lugna vinden och dess gestalt bryter av mot de omgivande gavlarna. Häggen är ett nätt och angenämt träd som erbjuder en särskilt vacker syn under blomningen om våren och dess bär är till glädje för fåglarna.

Årsta den 26 februari

Gunilla Netz & Thomas Borglin
Åsa & Nils Möllby
Ann-Helen Meyer von Bremen

Samtliga boende på Årstavägen 111

Motion till stämman Brf Grängen 20140227

Förbättring kring parkeringsområdet vid Årstavägen 97-10

Runt stora parkeringen växer det olika typer av buskar, träd och ogräs. Dessa hänger ned över bilar, förfular området, samt under vintern blir dessa ”växter” hårt ansatt av snö som tynger ner och på så sätt förstör ännu mer.

Förslag: Ta bort all växtlighet runt hela p-platsen och planera för hur detta område kan bli både lättskött, inte förorsaka problem för bilägare samt bidra till en försköning av området.

Stegvis prioritering:

1. Gräva upp all växtlighet runt parkeringen.
2. Boende lämnar förbättringsförslag inkl. kostnad för detta
3. Ett maxbelopp för förnyelse efter uppgrävning beslutas av styrelsen

Eva Hammarstedt

Åmänningevägen 12

Motion till årsmöte

Årsta 2014-02-17

Under året har det satsats en del på att röja och ta igen underhåll av våra gårdar, vilket har gett fina resultat. Det finns dock en del kvar att åtgärda, samt att gallringen har skapat otrivsamma hålrum i trädgårdarna. Vi önskar därför satsa på att rusta upp våra gårdar för ökad trivsel samt värdeökning.

Yrkande

Att föreningen satsar på att skapa en trivsammare utemiljö på föreningens alla gårdar

Förslag/åtgärd
Styrelsen bör besluta om att avsätta en årlig summa för att rusta upp våra gårdar. Denna summa kommer att underlätta för kommande planering (som tex utförs av trädgårdsgruppen) då alla vet vilka medel som finns att använda. Beroende på vilka typer av arbete som behöver utföras, kan frivilliga hjälpa till. Om det är fråga om mer avancerade ingrepp, eller om ingen frivillig vill utföra arbetet kan medlen användas för att anlita fackmän.

Förslagsvis bör vi ha som målsättning att rusta upp 1-3 gårdar per år, beroende på hur kostsamma förändringar som behöver göras. Detta för att på sikt kunna åtgärda samtliga gårdar i föreningen.

Förslag 1.
Att på baksidan av Årstavägen 85-87 skymma den piskställning som finns och som efter röjningen i höstas har blottats Vårt förslag är att inhandla byggmaterial till att bygga en större spaljé för klätterväxter som kan täcka den asfaltsplatta som piskställningen står på. Framför spaljén anläggs två planteringsbäddar där boende kan plantera perenna växter utan att det sprider sig till gräsmattan. Till detta kommer även jord att behöva införskaffas eftersom den gamla har sjunkit undan/blivit till lera. Arbetet med att bygga spaljén och odlingsbäddarna utförs av frivilliga i intilliggande hus (bl.a. Anki Olsen och Ellen Löfgren Idh).

Beräknad kostnad: 3300kr för trämaterial m.m.
5000kr för jord
2000kr för växter
Summa:9300 kr

Nuvarande utseende:

Skiss förslag 1:

Förslag 2
Att vid baksidan av Siljansvägen 69-73 anordna en sittplats. Vid förra årets årsstämma godkändes att köpa in bord och sittplatser, men inte grillplats. Vårt förslag är att i år köpa in dessa möbler samt ordna platsen mer trivsam med dekorativa buskar. Både nya buskar och ersättare till gamla. Dessa ska vara låga buskar för att minska inbrottsrisken. Dessa buskar kan ex. vara hortensia eller ölandstok. Vi föreslår även att en grill kan köpas in om övriga i huset godkänner detta (p.g.a. rökbildningen), med några stenplattor under för att minska brandrisken.

En del av denna förbättring kommer också vara att åter igen påtala problemet med igenväxta buskar och träd till kommunen gällande deras del av marken, för ökad insyn och insläpp av ljus.

Beräknad kostnad: 4000kr för utemöbler
1000kr för buskar
2000kr för grillen
200kr för stenplattor
Summa: 7200kr

Obs! Denna summa är beräknad på att boende i husen alt. andra frivilliga utför arbetet.

Total summa båda gårdarna: 16 500kr

Nuvarande utseende:

Skiss förslag 2:

Observera att skisserna inte är skalenliga, utan en illustration av en vision.

Ellen Löfgren Idh & Anki Olsen

Motion till stämman BRF Grängen

MOTION F

Nedan från årsredovisningen 2012

Fiberinstallation

Stokab anlitade Infratek och drog på Stockholms kommuns bekostnad fram optisk fiberkabel till samtliga våra fastigheter i föreningen under sommaren. Styrelsen utreder om föreningen ska ansluta sig till denna nya infrastruktur och vad kostnaderna för detta i så fall kan bli.

Utredningen har pågått länge och det är hög tid att fatta ett beslut.

Syftet med motionen är att stämman ska ta ställning till om föreningen ska ansluta sig till optisk fiberkabel.

Ingrid Leiderman

Ingrid Leiderman

Årstavägen 87

Tore Renterberg Årstavägen 85

– 4 –

Anki Olsen

Nedrija Demirovic Årstavägen 85

Carl Otterheim

Dennis Österlund

Patrik Dahl, Årstav. 85

Fredric Andersson

(Erik Forssell Årstavägen 87)

Katarina Sundström Årstavägen 87

Anna Lönnqvist (Årstavägen 87)

Sara Wahlström Årstav. 89

ALEX KASABIANNIS ÅRSTAV. 89.

Marcus Karlsson Årstav. 89