ÅRSREDOVISNING 2014

HSB:s bostadsrättförening

GRÄNGEN

Org Nr. 702000-8020

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm, org.nr 702000-8020, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31, föreningens sextiosjunde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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 2014 fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2014-05-18. Det har även utförts besiktning via en extern besiktningsman av källare, fasader och socklar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av totalt 238 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende. Det finns inga lägenheter upplåtna med hyresrätt. Det finns fyra lokaler upplåtna med bostadsrätt samt 52 st lokaler upplåtna med hyresrätt inom föreningen. Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 15 772 kvm, varav 14 010 kvm utgör lägenhetsyta.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 26 st (39 st under föregående år).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-03-24. På föreningsstämman deltog enligt förteckningen 66 st röstberättigade medlemmar (50 st under föregående år), varav HSB Stockholm är en.
Föreningen hade 307 stycken medlemmar per 2014-12-31.

Styrelse

Fredrik Persson	Ordförande
Eva Hammarstedt	Vice Ordförande
Ia Magnusson	Ekonomiansvarig
Åsa Östedt	Sekreterare
Markus Olsson	Vice sekreterare, Informationsansvarig
Fredric Ardrot	Ledamot
Fredrik Praesto	Ledamot
Conny Olofsson	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-representant (utsedd av HSB)

Styrelsen har haft ett gemensamt ansvar för den post som enligt våra stadgar är att vara organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Persson, Eva Hammarstedt och Fredric Ardrot. Conny Olofsson och Fredrik Praesto invaldes ifjol på fyllnadsval ett år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Fredrik Persson, Ia Magnusson, Åsa Östedt och Eva Hammarstedt.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lillemor Nesset (sammankallande), Anna Avilov, Andreas Sjöholm samt Sanna Ekbo (som avgick under perioden).

Engagemang inom HSB

Lennart Rönnestig har, trots att han inte suttit i styrelsen, fungerat som föreningens representant i HSBs distrikt Söderort, där han även innehaft ordförandeposten. Fredrik Persson samt Eva Hammarstedt medverkade vid distriktets årsstämma.

Förvaltning

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

Fastighetsförvaltning och det löpande underhållet avseende felanmälningar, smärre reparationer samt gräsklippning, har skötts av Lundqvistgruppen.

Ekonomi

Avgiftshöjningen för 2014 uppgick till 1,5%.

Förvaltningskostnaden till HSB har uppgått till 419 tkr.
Trapphusstädning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad av 252 tkr.
Städning av tvättstugor har utförts av HSB Städ, till en kostnad av 24 tkr.
Snöröjning och halkbekämpning av gångvägar och andra ytor som inte hanteras av Stockholm stad, har skötts av Christer Segerström AB, till en kostnad av 53 tkr.
Fastighetsförvaltning har skötts av Lundqvistgruppen till en kostnad av 390 tkr. Förlikningen med Riksbyggen blev en kostnad på 93 tkr, plus ytterligare 31 tkr i juristkostnader. Riksbyggen hade från början krav på oss på totalt 532 tkr.

Resultat och ställning, tkr	***2014***	***2013***	***2012***	***2011***	***2010***
Nettoomsättning tkr	11 021	10 747	10 670	10 293	9 895
Rörelseresultat tkr	1 651	845	2 647	2 066	1 963
Resultat efter finansiella poster tkr	683	28	1 776	1 137	1 020
Balansomslutning tkr	43 954	43 676	44 082	42 884	42 362
Övriga finansiella tal					
Driftkostnader per lägenhet och år*	26 528	25 182	22 014	23 290	22 492
Räntekostnader per lägenhet och år	4 842	4 921	4 978	4 952	4 676
Fastighetsskatt per lägenhet och år	1 476	1 469	1 822	1 759	1 735

*Tomträttsavgälden ingår i driftskostnader, men räknas inte i denna siffra.
För 2013 och 2014 har beräkningsgrunden för vad som ingår i driftskostnader ändrats jämfört med tidigare år.

HÄNDELSER UNDER 2014

Fritidsverksamhet i föreningen

Grillkvällar

Under sommaren anordnades två grillkvällar i föreningen på grillplatsen bakom Årstavägen 85-89. Den ena hölls i samband med Sommarpuben i juli och den andra genomfördes som en sammankomst i Trädgårdsgruppen, före den ordinarie puben i september.

Oktoberfest

I oktober anordnades en uppskattad Oktoberfest för boende i föreningen. Ett 70-tal gäster dök upp till festen och kunde där avnjuta bland annat bratwurst, surkål, apfelstrudel, blandad tysk öl, samt glada grannar och tillhörande musikunderhållning med allsång.

Pingisgruppen

En pingisgrupp har bildats (baserat på en inlämnad motion 2014) i syfte att ta fram lämpliga rutiner för effektiv hantering av nycklar och ansvarsfrågor för att kunna spela pingis i Grängerian. Rutiner har tagits fram, men till följd av vattenskadan kunde dock pingisgruppen inte starta sitt spelande under året. Hör av er till *pingis@grangen.se* för mer information.

Pubkvällar

Under året har vi haft nio Pubkvällar i Grängerian och Lilla 60, den första torsdagen i månaden. Syftet är att grannarna under dessa kvällar kan träffas och umgås. Till följd av vattenskadorna i Grängerian flyttade pubkvällarna under hösten till Lilla 60.

Seniorklubb Grängen

Medlemsantalet i Grängens Seniorklubb har under året varit 24 st. Klubben har genomfört åtta möten utöver årsmötet i mars. Andra torsdagen i månaden har medlemmarna i Seniorklubben samlats för trevliga möten med olika teman, som till exempel filmvisning, föredrag om blomsterarrangemang, musikunderhållning, vinprovning m.m. Utöver detta har ett antal utflykter genomförts, besök i HSB Folkhemslägenhet på Nordiska muséet, Medicin muséet, båtresa Kungsholmen Runt, Konståkning i T-banan, guidning i Skansens hantverkskvarter, skulpturvandring i Liljeholmen. Klubbens styrelse har deltagit vid tre tillfällen på HSB Pensionärsråds inbjudan såsom årsmöte, Idé-forum samt friluftsdag. Alla som bor i Grängen och som har någon form av pension är välkommen att delta i klubbens verksamhet.

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. Samtliga ledamöter i styrelsen har möjlighet till ytterligare fortbildning, allt för föreningens bästa. Under året har två ledamöter gått ordförandekursen och en har gått ekonomikursen.

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

Städdagar

Under året har två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten. Båda städdagarna hade god uppslutning och våra grönområden fick en välbehövlig putsning av buskage, planteringar och häckar.
Inför städdagarna fanns det även containrar uppställda där boende kunde slänga eget brännbart bråte. Under städdagarna bjöds det som vanligt på korv och fika samt att dagarna traditionsenligt avslutades med städpub i Lilla 60.

Trädgårdsgruppen

Föreningen har en Trädgårdsgrupp där boende med intresse inom området är välkomna att ansluta sig. Gruppen har haft några spontana träffar under året, samt en gemensam grillkväll. Det är ingen utsedd ledare för gruppen utan alla har lika stor roll i att driva gruppen framåt. Genom att skicka ett mail till *tradgard@grangen.se* når mailet ut till samtliga boende i föreningen som anslutit sig. Den som vill anmäla sig till gruppen kan skicka ett mail till samma adress.

Övriga händelser i föreningen

Balkongplåtar

Under senvåren startade arbetet med byte av frontplåtar på en majoritet av föreningens balkonger. Dessvärre var marken fuktig vilket medförde en del markskador och arbetet fick skjutas fram, avslutades först i augusti och markskadorna åtgärdades.

Belysning

De lampor som monterades under balkongen på baksidan av Årstavägen 103-111 har tyvärr blivit vandaliserade. Istället har det nu monterats tre lampor högre upp på fasaden. Faller detta väl ut, kommer vi se över möjligheten att stärka upp belysningen på fler mörka ställen inom föreningens utemiljö på liknande sätt.

Besiktning

En extern besiktningsman anlitades under senhösten för att besikta källare, socklar och fasader på våra fastigheter. Vi har erhållit protokoll samt en avrapportering, där syftet med besiktningen är att verifiera att de åtgärder och planerade tidpunkter som finns i vår underhållsplan gäller och att det inte föreligger behov av andra oplanerade åtgärder de kommande åren.

Deponeringsskåp för nycklar

För att underlätta hanteringen av nycklar i samband med att hantverkare och andra entreprenörer behöver tillträde till våra lägenheter, lokaler och förråd har ett deponeringsskåp för nycklar monterats i Lilla tvättstugan.

Fastighetsskötsel

Vi har anlitat Lundquistgruppen för fastighetsskötsel och underhåll. De har även varit behjälpliga för att lösa problem som uppstår i lägenheterna, som tex ompackning av kranar, rensning av golvbrunnar, enklare elproblem samt andra smärre insatser, bekostat av lägenhetsinnehavaren.

Fiber

På stämman 2014 antogs en motion om att föreningen skulle fortsätta utreda möjligheten till installation av fiber i våra fastigheter. Vi har undersökt vad kostnaderna blir samt vilka tjänster vi kan få. Två alternativ har framförallt varit aktuella; att föreningen upphandlar installationen eller att vi får den utförd och subventionerad via en operatör, som då blir förvald under ett antal år. En annan möjlighet som också undersökts, är att utveckla nuvarande avtal med ComHem, för att på den vägen få mer prisvärda bredbandstjänster.

Gemensamma lokaler

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

Gästrummet har använts väldigt mycket under året, med 172 övernattningar fördelat på närmare 90 olika uthyrningstillfällen. Hanteringen med att sköta nycklar och kontrakt samt övrigt arbete har utförts av Jonathan Fowler och Elin Holmén. De nås genom att skicka ett mail till *gastrum@grangen.se.*
Bokning av gästrummet sker via vår hemsida. Vi har valt att sköta betalningen för Gästrummet via den vanliga kvartalsaviseringen, på samma sätt som med avgiften för lägenheter. Tyvärr har HSB, som sköter denna administration, haft en del digitala problem vilket bidragit till att en del medlemmar blivit dubbeldebiterade eller fått sena avgiftsavier.

Grängerian under 2014 endast varit tillgänglig under första delen av året. Under våren hyrdes lokalen av medlemmar för egna festligheter vid sammanlagt 15 tillfällen, samt att den använts vid pubkvällar och Årstämman. Ansvaret att hålla Grängerian igång har under året hanterats av Renée Rönnestig. För bokning och andra frågor kan adressen *grangerian@grangen.se* användas.

I augusti drabbades Grängerian av en översvämning vilket föranledde att den fick stängas för användande under resten av året. Företag anlitades för att ta bort fuktigt material, rensa väggar och torka ut lokalen. Under vecka 50 startades återställningen med nymålning och golvläggning. Bortsett från självrisken täcks hela arbetet av vår försäkring.

I Grängerian har vi under hösten även installerat så kallade repeatrar för att förbättra mobiltäckningen i lokalen. Detta både av bekvämlighetsskäl, men framförallt ur ett säkerhetsskäl ifall något skulle hända och räddningstjänst behöver tillkallas.

Hobbyrum har iordningsställts (baserat på en inlämnad motion 2013) i en källarlokal på Siljansvägen 43 efter initiativ av Christian Pastoor. Där finns arbetsbänkar och en liten del gemensamma äldre verktyg. Här kan du slipa, måla och utföra mindre renoveringsarbeten.
Hör av er till *hobbyrum@grangen.se* för mer information om hobbyrummet.

Lilla 60 har använts vid föreningens städdagar, vid höstens pubkvällar, vid välkomstkvällen för nyinflyttade medlemmar samt vid möten inom Senior-klubben och Husvärdsgruppen. Förutom dessa aktiviteter har lokalen även använts vid ett 50-tal tillfällen av medlemmar för barnkalas och andra sammankomster. Uthyrningen har under året skötts av Brigitte Furch. För att få mer info och bokning av lokalen kan adressen *lilla60@grangen.se* användas.

Tvättstugorna har tyvärr orsakat problem under året. Maskinparken börjar bli sliten och har gått sönder i intervaller, vilket medfört en hel del besvär för oss alla. I båda tvättstugorna har sotning av ventilationen genomförts.

I stora tvättstugan byttes under våren en av de röda tvättstaplarna för spontantvätt ut. Under hösten genomfördes en offertförfrågan gällande byte av i stort sett samtliga övriga maskiner. En beställning gjordes, men tyvärr trillade genomförandet av bytet över till efter årsskiftet.

Lilla tvättstugan är åldersstigen och drabbades även av mögelskador under hösten. Ventilationen åtgärdades, väggar, tak och golv sanerades. Ett av torkskåpen samt torktumlaren byttes ut. En totalrenovering av hela lokalen är planerad till sommaren 2015.

Informationskanaler

Under året har 5 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, *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 som delger 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 i första hand, att förenkla kommunikationen mellan medlemmarna inom föreningen, samt att styrelsen snabbt kan delge 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 genom affischering på anslagstavlan i portarna.

Loggior

Samtliga loggiafönster har blivit tvättade på utsidan. De har även delvis tätats med silikon. Loggior med träpanel på baksidan har fått denna målad.

Matavfall

Matavfallsinsamlingen har fortsatt under året och en stor del av föreningens hushåll har valt att ansluta sig till sorteringen. Det finns sju matavfallskärl i föreningen, två st i gamla kärl i sopskåp och fem kärl stående vid sidan av. Matavfallet, som omvandlas till biogas eller biogödsel, är både en vinst för miljön och för föreningens ekonomi. Under årets sista fyra månader lyckades vi samla ihop nästan 2,5 ton matavfall! För de sopkärl vi ersatt sparar vi även in ett antal tusenlappar i sophämtningskostnad. Medlemmar som vill börja sortera kan anmäla sig via mail till *matavfall@grangen.se* eller att lämna en lapp med namn och adress i brevlådan till vår föreningsexpedition. Nya matavfallspåsar hämtas i tvättstugorna.

Målningsarbete

Tyvärr har ett antal insatser behövts för att sanera och måla över klotter på fasader, sopskåp och andra platser runt om i föreningen.

Riksbyggen

Under lång tid har föreningen tvistat med den tidigare fastighetsskötaren Riksbyggen eftersom vi ansåg att de inte utfört sitt uppdrag korrekt. Föreningen valde att koppla in en jurist från HSB och under 2014 nådde föreningen till slut en förlikning som innebar en nedsättning av de krav som Riksbyggen tidigare har riktat mot föreningen.

Tappvarmvatten

Efter flera års resultatlösa och kostsamma projekt att råda bot på problemen med tappvarmvatten i Rossvalen (Siljansvägen 61-73) tog vi i våras hjälp av Wasa Rör som med vissa mindre justeringar kunde åtgärda problemen.

Under året har en ny upphandling genomförts och en entreprenör (Tr3VVS) har efter utvärdering anlitats för att genomföra renovering av varmvatten- och värmesystemet i hela föreningen. Tr3VVS har under hösten påbörjat arbetet med att byta stamventiler i våra källare (inkl. förråd och lokaler) vilket fick till följd att varmvattnet periodvis stängdes av under dagtid. Entreprenaden har hittills gått enligt tidplan och under våren 2015 kommer del 2 att genomföras vilket innebär byte av elementvreden samt installation av backventiler i badrum och kök.

Trädgårsskötsel

Gräsklippningen har under året utförts av Lundquistgruppen.
Vi anlitade Christer Segerström AB för att anlägga en plantering bakom Årstavägen 85-89 (baserat på en inlämnad motion 2014) där den befintliga piskställningen flyttades. De har även klippt ner buskage på innergårdar bakom Siljansvägen 43-53, för att göra ytorna lite luftigare och möjliggöra enklare underhåll av våra grönområden. Häggen på hörnet vid Årstavägen 111 blev dock inte återplanterad enligt överenskommelse och återstår att åtgärda.

Vi har även diskuterat och kommit överens med Stadsdelsförvaltningen om hanteringen av de träd och buskar som finns på gränsen mellan vår mark och stadsdelens ytor på baksidan av Siljansvägen. Tyvärr hann dock inte deras gallringsarbete påbörjas innan året var till ända.

Vindgenomgång

Vi anlitade ett företag som gick igenom samtliga kallvindar i föreningen och avlägsnade fågelträck och getingbon. Företaget monterade även nät där dessa saknades, som ett hinder för fåglar att ta sig in.

Välkomstkväll

I december anordnades en informationskväll/frågestund för både nyinflyttade och inbodda medlemmar, där föreningen beskrevs och våra gemensamma lokaler visades upp samt att de boende fick svar på sina frågor. Kvällen avslutades i samband med pubkvällen.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Föreningens resultat för 2014 landar på 683 tkr (tusen kronor) vilket är närmare 3 mkr bättre än budget. Avvikelsen har flera orsaker, men beror främst på att arbetet med tappvarmvatten och värme blev förskjutet till följd av en extra upphandling. Vi hade även tagit höjd för en förlikning med Riksbyggen som skulle ha varit mindre fördelaktig för föreningen.

Föreningens ekonomi är god och stabil. Räntekostnaderna utgör 10% av den totala nettoomsättningen och den generella bedömningen enligt HSB är att en nivå under 25% är bra. Belåningsgraden, dvs skulder i förhållande till nettoomsättningen, för föreningen är 3,0 och här är bedömningen att ett värde under 5 är bra.

Mot bakgrund av det gynnsamma ränteläget har vi valt att lägga om de lån som löpt under året med en kort bindningstid (3 mån). När räntorna stiger kommer vi dock att binda lånen på längre tid. Vi avser då att sätta om dem på olika bindningstider för att inte riskera att samtliga lån löper ut samtidigt om det då skulle vara ett högt ränteläge.

Förväntad framtida utveckling

Inför år 2015 beslutades mot bakgrund av de underlag som fanns för budgetarbetet samt en 5-årsprognos i vår verksamhets- och underhållsplan att inte genomföra någon avgiftshöjning. Vi kommer förvisso att ha stora utgifter under 2015, men vi har däremot inte några stora planerade utgifter för kommande 3-4 år. Vi ansåg därför att en höjning detta år inte var nödvändig.

Budgeten inför 2016 påverkas primärt av hur stor tomträttsavgälden blir 2016 då nya avtal träder i kraft, samt vilka underhållsåtgärder besiktningsgenomgången föranleder.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 363 087
Årets resultat	683 323
	3 046 410

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 971 264
Avsättn till fond för yttre underhåll	1 800 000
Nytt Balanserat resultat	2 217 674
	3 046 410

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Underhållsplanen är ett av styrelsens verktyg för att hålla reda på kommande underhållsbehov. Här finns i princip alla typer av underhålls- och renoverings-åtgärder för föreningens fastigheter, tekniska installationer och grönområden. Från att tidigare varit en Excelfil som ett par personer har hanterat, gick vi under 2014 över till att ha den i digital form för att möjliggöra hantering och insyn från samtliga i styrelsen. Det nya formatet ger samtidigt en bättre spårbarhet och kontroll samt att vi får en bättre uppskattning av kostnader för de planerade åtgärderna.

Bulleråtgärder

Under 2014 har kommunen erbjudit bidrag för bullerreducerande åtgärder för fönster och tilluftsdon. Brf Grängen har ansökt om bidrag och under december genomfördes bullermätningar på Årstavägen och Åmänningevägen. Det preliminära resultatet är att föreningen är berättigad till bidrag för de fönster som inte har extra isolerglas. Kommunen återkommer med slutligt besked under våren 2015.

Tvättstugorna

I stort sett samtliga maskiner i Stora tvättstugan har uppnått bedömd maxålder och kommer under januari 2015 att bytas ut.
I den Lilla tvättstugan är maskinparken nyare, men däremot är ytskikt samt el- och rördragningar för vatten och avlopp i stort behov av uppfräschning. Planen är därför att renovera Lilla tvättstugan under sommarmånaderna 2015.

Besiktning

Baserat på den externa besiktningsmannens observationer och noteringar kommer vi att sammanställa en åtgärdsplan och prioritering.

Radiatorer

Våra radiatorer är gamla, men tack vare ett bra underhåll håller de och har fortfarande en bra värmeeffekt. En post för byte av dem finns i vår underhållsplan och ligger just nu på utförande under 2022. Om de är i samma skick då kommer den sannolikt att skjutas ytterligare framåt. Då radiatorerna tillhör föreningens undehållsansvar vill vi påminnna om att det inte är tillåtet att byta ut dem.

Balkongplåtar

I nuläget ligger planeringen att byta resterande balkongplåtar inom föreningen under 2017.

SLUTORD

Verksamhetsåret var händelserikt både för styrelsen och för boende.

Vi nådde en förlikning med Riksbyggen och vi kom efter lång tid till slut i mål med både upphandling och start av det så kallade Värmeprojektet. Även det långvariga problemet med varmvattencirkulation i Rossvalen blev löst. Dock drabbades vi av nya problem med vatten, i form av de vattenskador vi fick i Grängerian och några övriga lokaler under sommarens skyfall. Som tur är täcker vår försäkring det mesta av kostnaderna för återställning av lokalerna.

Vi tackar Fredric Ardrot som lämnar styrelsen när hans mandatperiod nu går ut. Fredric tog bland annat över problematiken gällande tappvarmvatten i Rossvalen, som fick en lösning i våras, samt upphandlingsarbetet och övriga förberedelser för Värmeprojektet. Utöver detta var Fredric även en viktig kugge i förhandlingen med Riksbyggen samt i många andra av de frågor som uppstått under styrelsens arbete.

Vi tackar också Fredrik Praesto som även han slutar när mandatperioden går ut. Fredrik har på ett förtjänstfullt sätt medverkat i styrelsearbetet och hjälpt till med diverse frågor och synpunkter.

Styrelsen vill också tacka våra husvärdar och medlemmar som ansvarar för våra gemensamhetslokaler. Ni gör ett jättejobb i det tysta och bidrar till föreningens fortsatta gemensamma trivsel. Ett tack också till de medlemmar som deltar på städdagar, pubkvällar och andra arrangemang, det stärker samvaron i vår förening.

Styrelsen tackar härmed för det gångna verksamhetsåret och ser fram emot nästa. Vi har ett antal stora investeringar och insatser framför oss. Tack vare bra förberedelser och ett långvarigt sparande har vi en god ekonomi för att ta hand om dessa planerade insatser utan att för den skull behöva göra några drastiska höjningar av våra avgifter.

Under året kommer även ett antal aktiviteter att genomföras som kräver att de olika entreprenörerna får tillgång till samtliga lägenheter. Förutom Värmeprojektet planeras även sotning av ventilationstrummor och en tillhörande OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) samt att det även kommer att genomföras en besiktning av samtliga balkonger i föreningen. Vi hoppas på förståelse för dessa insatser och att entreprenörerna får tillgång till lägenheterna.

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 021 058	10 747 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 166 712	-6 879 696
Övriga externa kostnader	Not 3	-264 865	-231 585
Planerat underhåll		-971 264	-1 694 780
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-215 515	-221 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 987	-874 742
Summa rörelsekostnader		-9 370 343	-9 902 466
Rörelseresultat		**1 650 715**	**844 945**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	185 216	354 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 152 607	-1 171 236
Summa finansiella poster		-967 392	-816 966
Årets resultat		**683 323**	**27 979**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 885 356	29 024 843
		28 885 356	29 024 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	770	770
		770	770
Summa anläggningstillgångar		28 886 126	29 025 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 808	5 591
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 263 305	501 024
Placeringskonto HSB Stockholm		3 612 792	2 953 762
Aktuell skattefordran		85 797	53 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	601 098	636 990
		5 568 800	4 150 461
Kortfristiga placeringar	Not 10	9 500 000	10 500 000
Summa omsättningstillgångar		15 068 800	14 650 461
Summa tillgångar		**43 954 926**	**43 676 073**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Insatser		317 572	317 572
Upplåtelseavgifter		1 100 511	1 100 511
Yttre underhållsfond		5 765 650	5 660 430
		7 183 733	7 078 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 363 087	2 440 328
Årets resultat		683 323	27 979
		3 046 410	2 468 307
Summa eget kapital		10 230 143	9 546 820
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 438 400	31 040 792
Leverantörsskulder		705 305	727 672
Fond för inre underhåll		1 079 459	1 073 246
Övriga skulder	Not 13	1 520	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 500 099	1 287 544
Summa skulder		33 724 783	34 129 254
Summa eget kapital och skulder		**43 954 926**	**43 676 073**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		44 742 200	44 742 200
Summa ställda säkerheter		**44 742 200**	**44 742 200**
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		Inga	8 348

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	683 323	27 979
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	751 987	874 742
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 435 310	902 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 972	-58 043
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	197 921	181 198
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 636 203	1 025 876
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-612 500	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-612 500	2 000 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-602 392	-615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-602 392	-615 000
Årets kassaflöde	**421 311**	**2 410 876**
Likvida medel vid årets början	**13 954 786**	**11 543 910**
Likvida medel vid årets slut	**14 376 097**	**13 954 786**

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

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
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 räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings-domstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	10 467 408	10 258 707
	Hyror	484 585	452 761
	Övriga intäkter	167 175	131 736
	Bruttoomsättning	11 119 168	10 843 204
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 642	-3 860
	Hyresförluster	-3 677	-3 142
	Avsatt till inre fond	-88 791	-88 792
		11 021 058	**10 747 410**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	850 471	538 918
	Reparationer	1 138 626	968 902
	El	319 950	342 059
	Uppvärmning	2 018 248	2 120 717
	Vatten	329 009	397 634
	Sophämtning	206 386	217 664
	Fastighetsförsäkring	139 684	143 400
	Kabel-TV och bredband	183 128	179 441
	Fastighetsskatt	351 376	349 710
	Förvaltningsarvoden	419 093	411 542
	Tomträttsavgäld	1 117 900	1 117 900
	Övriga driftskostnader	92 841	91 809
		7 166 712	**6 879 696**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 045	65 596
	Administrationskostnader	113 295	42 277
	Extern revision	18 025	17 363
	Konsultkostnader	31 500	35 000
	Medlemsavgifter	66 000	71 349
		264 865	**231 585**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	131 800	119 400
	Revisionsarvode	6 230	6 000
	Övriga arvoden	19 587	14 500
	Löner och övriga ersättningar	6 300	9 829
	Sociala avgifter	44 098	36 854
	Övriga personalkostnader	7 500	35 080
		215 515	**221 663**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 939	1 578
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 030	36 285
	Ränteintäkter skattekonto	482	1
	Ränteintäkter HSB bunden placering	172 091	315 775
	Övriga ränteintäkter	673	631
		185 216	**354 270**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 152 167	1 171 104
	Övriga räntekostnader	440	132
		1 152 607	**1 171 236**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	51 321 146	51 321 146
	Årets investeringar	612 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 933 646**	**51 321 146**
	Ingående avskrivningar	-22 296 303	-21 421 561
	Årets avskrivningar	-751 987	-874 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 048 290**	**-22 296 303**
	Utgående bokfört värde	**28 885 356**	**29 024 843**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 600 000	117 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 424 000	4 424 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 200 000	100 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 749 000	1 749 000
	Summa taxeringsvärde	**223 973 000**	**223 973 000**
Not 8	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	770	770
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**770**	**770**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i övriga	270	270
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	587 174	562 020
	Upplupna intäkter	13 924	74 970
		601 098	**636 990**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	9 500 000	7 500 000
	Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	0	3 000 000
		9 500 000	**10 500 000**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	317 572	1 100 511	5 660 430	2 440 328	27 979
Resultatdisposition			105 220	-77 241	-27 979
Årets resultat					683 323
Belopp vid årets slut	**317 572**	**1 100 511**	**5 765 650**	**2 363 087**	**683 323**

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter		2014-12-31	2013-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	20790	1,77%	2015-01-30	1 400 530	21 008
Stadshypotek	20791	1,77%	2015-01-30	1 337 632	20 684
Stadshypotek	44888	1,57%	2015-03-02	669 155	10 636
Stadshypotek	514973	4,65%	2017-04-30	5 448 250	210 900
Stadshypotek	695793	3,93%	2015-01-30	1 353 137	22 020
Stadshypotek	695798	3,93%	2015-01-30	2 574 666	50 814
Stadshypotek	703741	3,57%	2015-03-30	4 491 335	72 540
Stadshypotek	7342	1,66%	2015-03-02	390 427	6 180
Stadshypotek	736096	2,87%	2015-09-01	4 114 841	90 000
Stadshypotek	798351	4,18%	2016-06-30	3 254 156	33 720
Stadshypotek	896687	3,88%	2022-12-01	2 979 885	46 080
Stadshypotek	969625	2,94%	2016-12-01	2 424 386	46 150
				30 438 400	**630 732**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		29 807 668
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		27 284 740

Not 13 Övriga skulder

Källskatt	1 080	0
Övriga kortfristiga skulder	440	0
	1 520	**0**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	153 458	100 051
Förutbetalda hyror och avgifter	878 772	810 771
Övriga upplupna kostnader	467 869	376 722
	1 500 099	**1 287 544**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter **2014-12-31** **2013-12-31**

Stockholm, den 26/2-2015

Conny Olofsson

Elsie Nilsson

Eva Hammarstedt

Fredric Ardrot

Fredrik Persson

Fredrik Praesto

Ia Magnusson

Markus Olsson

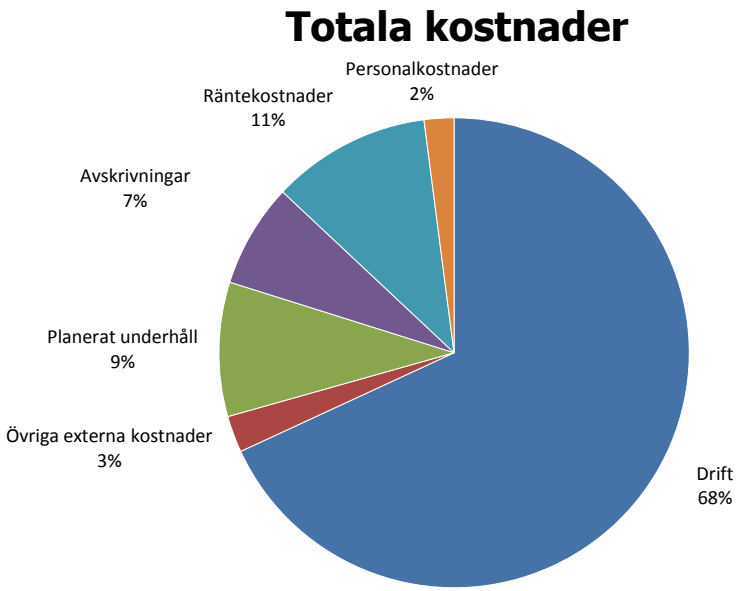
Åsa Östedt

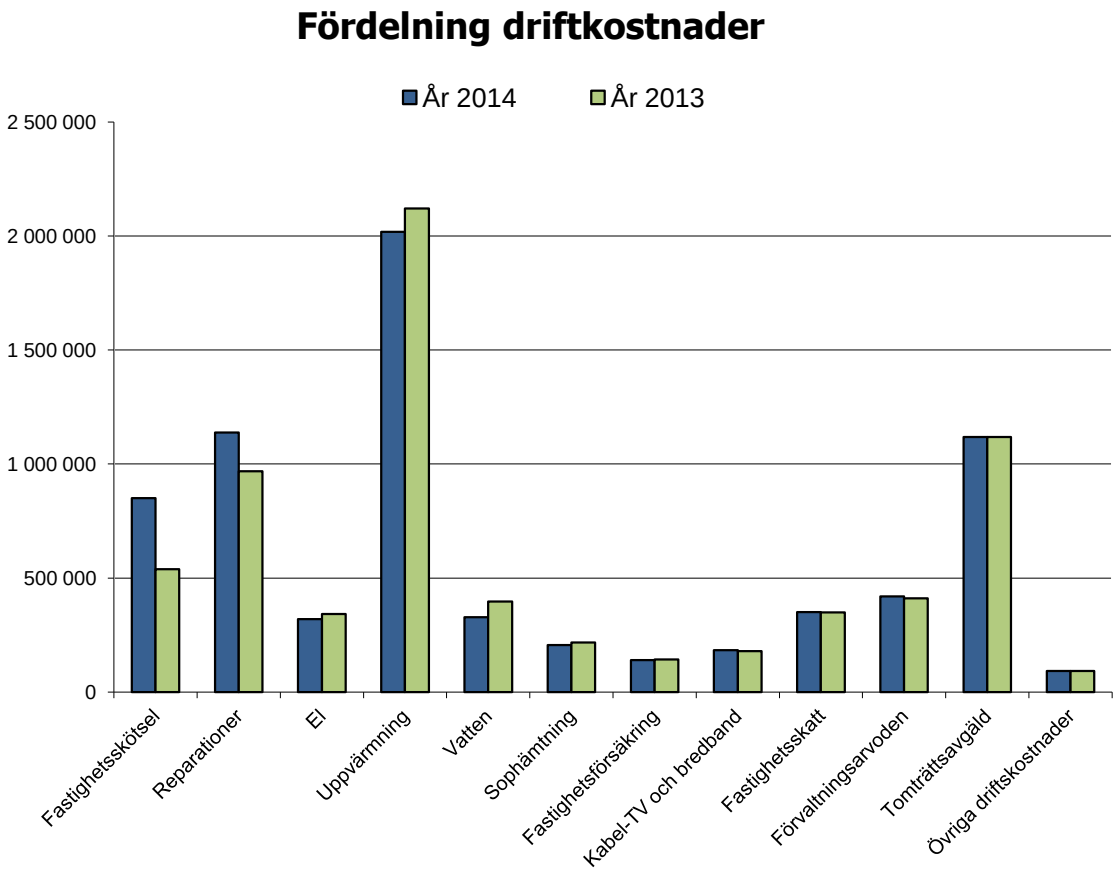
Vår revisionsberättelse har 2015-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Johannes Aasa
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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 1 / 4 -15

Av föreningen vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor