

ÅRSSTÄMMA 2023-05-02

- **KALLELSE TILL STÄMMAN**
- **DAGORDNING FÖR STÄMMAN**
- **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH BOKSLUT**
- **REVISIONSBERÄTTELSE**
- **VALBEREDNINGENS ARVODESFÖRSLAG**
- **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG PÅ STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER**
- **PROPOSITION**



HSB:s bostadsrättsförening
GRÄNGEN



KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmar i HSB:s Brf Grängen kallas härmed till
**Ordinarie Föreningsstämma, i Brf Grängens
lokal *Grängerman* på Siljansvägen 58, Årsta tisdagen den 2 maj
2023 kl 19:00.**

Dagordning för föreningsstämman finns tillgänglig med kallelsen. Årsredovisningen (inklusive bokslut och övrig information) har delats ut till samtliga lägenheter i föreningen i samband med att denna kallelse anslagits. Tillsammans med årsredovisningen har Valberedningens förslag på ledamöter och arvoden delats ut. Där finns även en proposition från styrelsen.

Regler om rösträtt samt hantering av ombud och fullmakter finns att läsa i våra stadgar. Med hänsyn till viktiga frågor av bland annat ekonomisk natur som behandlas på årsstämman, uppmanar styrelsen till god uppslutning.

Legitimation och eventuella fullmakter skall uppvisas vid ingången i samband med utdelningen av röstkort.

Välkomna!
Styrelsen

DAGORDNING FÖR FÖRENINGSTÄMMA

- §1 Föreningsstämmans öppnande
- §2 Val av stämмоordförande
- §3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4 Godkännande av röstlängd
- §5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- §6 Godkännande av dagordning
- §7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- §8 Val av minst två rösträknare
- §9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §11 Genomgång av revisorernas berättelse
- §12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- §18 Presentation av HSB-ledamot
- §19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- §20 Val av revisor/er och suppleant
- §21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22 Val av valberedning, en ledamot utses till dess ordförande
- §23 Val av övriga förtroendevalda inom föreningen
- §24 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- §25 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- Proposition; Solceller
- §26 Föreningsstämmans avslutande

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fyra fastigheter i Stockholms kommun, med följande beteckningar:

- Amungen 2 (byggår 1947 och värdeår 1959)
- Grängen 3 (byggår 1947 och värdeår 1964)
- Rossvälen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)
- Korslängen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)

Fastigheterna var under 2022 fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen består av totalt 242 lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende till en total yta av 14 172 m².

Inom föreningen finns två lokaler på totalt 309 kvm, upplåtna som lokaler och ägs av Coop. De hyr dessutom en lokal på 155 kvm. Utöver detta finns även 50 andra mindre utrymmen som är upplåtna med hyresrätt till en total yta av cirka 800 kvm.

Det finns 85 parkeringsplatser utomhus, varav 29 med uttag för motorvärmare.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-23. På föreningsstämman deltog enligt förteckningen 38 medlemmar varav 35 var röstberättigade.

Föreningen hade 328 medlemmar per 2022-12-31 varav 242 röstberättigade. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 32 (34 föregående år).

Styrelse

Eva Hammarstedt	Ordförande
Johan Strokirk	Ledamot
Lotta Sundell	Ledamot
Elisabet Broberg	Ledamot
Susanne Krohn	Ledamot
Kennerth Lilja	Ledamot
Cecilia Löfberg	Ledamot (invalid på stämman 22-05-23, avgick 23-01-17)
Gustav Årehed	Ledamot (invalid på stämman 22-05-23, avgick 22-11-22)
Eric Lennerth	HSB Ledamot (utsedd av HSB Stockholm)
Ia Magnusson	Ledamot (invalid på stämman 21-06-09, avgick 22-05-23)
Linus Wahlsten	Ledamot (avgick på stämman 22-05-23)
Nadine Jurdzinski	Ledamot (avgick på stämman 22-05-23)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Hammarstedt, Lotta Sundell, Susanne Krohn och Gustav Årehed.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare (tecknade av två i förening) har under året varit Eva Hammarstedt, Johan Strokirk, Elisabet Broberg och Susanne Krohn.

Revisorer

Revisor har varit Michael Scheibe och Leo Gumpert som suppleant (valda av föreningsstämman) samt BoRevison i Sverige AB (valda av HSB Riksförbund).

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Carin Lindgren (sammanställande) och Birgitte Furch.

Representanter i HSB distrikt Söderort

Under 2022 hade vi ingen representant i HSB distrikt Söderort.

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen för föreningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Drift teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har hanterat föreningens drift tekniska förvaltning.

Denna funktion innefattar ett nära samarbete med föreningens fastighetsskötare och är en kontaktlänk mellan denna funktion och styrelsen. Uppmärksammar styrelsen på underhållsbehov och eller akuta upptäckter som fastighetsskötare observerat.

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har hanterat föreningens tekniska förvaltning och hänger nära ihop med den drift tekniska förvaltningen. Denna funktion innefattar föreningens långsiktiga underhållsplanering samt hantering av fuktskador, behandling av renoverings-ansökningar samt vid behov projektledning vid mer omfattande åtgärder eller renoveringar.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och löpande underhåll har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Markskötsel

Skötseln av våra grönområden, träd och buskar har utförts av Fastighetsägarna Service.

Vinterskötsel

Vinterskötsel/sandupptagning har under året hanterats av Fastighetsägarna Service.

Städning

Städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen har utförts av SMART Trappstädning.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1% 1 januari 2022.

HÄNDELSER UNDER 2022

Väsentliga händelser

Putsskador vid trapphus

Under våren 2022 slutförde företaget Sehed Tresson arbetet med att åtgärda de putsskador som uppstått på trapphusfasaderna i samband med fönsterbytet.

Bygglovsansökan

Vi har efter långdragen process fått bygglov i efterhand för våra fönster. Däremot inte för vissa balkongdörrar och inte heller för glaspartier vid loggiorna som nu behöver läggas in som åtgärder. Vi har fem år på oss att slutföra detta och återställningen måste påbörjas inom två år.

Relining

Nu har rören under Lilla tvättstugan, expeditionen, gästrummet och bastun relinats. Det blev ekonomiskt bäst att relina rören även under källargolvet i Åmänningevägen 16–10 i stället för att installera två pumpar i källaren vid Åmänningevägen 16. I samband med detta tog vi bort samtliga vatten och avlopp som bland annat fanns i de gamla tvätt – och läggtrum som nu hyrs ut som extra förråd.

OVK/Ventilation

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, slutfördes under 2022 och rensning av ventilationskanalerna genomfördes i samband med detta.

Vi har bytt ut den mekaniska fläkten som sitter på taket Siljansvägen 61.

Radonmätning

Vid radonmätningen 2021 blev inte tillräckligt många lägenheter uppmätta. Under 2022 genomfördes därför en kompletteringsmätning i ytterligare ett antal lägenheter.

Upphandling ny bredbandsleverantör

Föreningen har under året upphandlat en ny leverantör av bredband, Stockholms stadsnät AB. Samtidigt har samtliga medlemmar erbjudits en ny router att ha i lägenheten.

Övrigt

Husvärdar

Syftet med husvärdarna är att vara en lokal länk mellan styrelse och medlemmar. De har kontakt med närpolisen och förmedlar deras information samt andra händelser som kan vara viktiga för medlemmarna i föreningen. De hälsar nyinflyttade välkomna till föreningen och deltar med förtäring vid våra städdagar.

Informationskanaler

De främsta kanalerna är hemsidan, medlemsinformationsbladet, anslagstavlan i portarna och i fönstret på föreningsexpeditionen. På föreningens hemsida, www.grangen.se finns information och svar på de vanligaste frågorna som rör alla aspekter av boendet i föreningen samt kontaktuppgifter till vår förvaltning och fastighetsskötsel samt styrelsens mejladress.

Frågor till styrelsen ställs via mejl till info@grangen.se, eller genom att lämna en lapp i lådan till vår expedition på Siljansvägen 56.

Matavfall

Sedan hösten 2013 har föreningen haft frivillig matavfallssortering. Från och med 1 januari 2023 skall alla fastigheter i Stockholm ha insamling av matavfall och du som boende är också skyldig att sortera ut ditt matavfall.

Pingisgruppen

Pingisgruppen består i dagsläget av ett antal medlemmar varav tre personer är ansvariga för att sköta bokningar och utlåning av lokal.

Pubkvällar

Med anledning av pandemin har pubkvällar i Grängeria endast genomförts ett fåtal gånger under senare delen av året.

Gästrummet

Har varit uthyrt 169 dygn under året.

Grängeria

Har varit uthyrd vid 36 tillfällen under året och i övrigt använts av seniorklubben, pingisgruppen och husvärdar vid 12 tillfällen.

Seniorklubb Grängen

År 2022 var det 11 år sedan seniorklubb Grängen bildades och har för närvarande 29 medlemmar. Under året genomfördes 16 olika aktiviteter både på hemmaplan och ute på stan.

Städdagar

Under året har 2 städdagar genomförts, en på våren och en på hösten där bägge dagarna hade god uppslutning.

GENOMFÖRT OCH PLANERAT UNDERHÅLL

För att våra fastigheter ska bestå under lång tid och för att vi ska ha kontroll på kostnaderna behövs en långsiktig planering. Vi utgår från den uppdaterade underhållsplanen och Storholmen genomför dels ronderingar av våra fastigheter, dels en större fastighetsgenomgång både utsidor som insidor 1 gång/år. Det som framkommer ger en bild av vilken status som fastigheterna har och åtgärder kan planeras in i underhållsplanen. Utöver detta tillkommer en hel del akuta åtgärder som behöver hanteras omgående.

Genomförda åtgärder

Brandskyddsgenomgång

Under sommaren genomfördes den återkommande brandskyddsgenomgången och vi uppmanar medlemmar att inte samla saker i källargångar eller trapphus. Detta är förbjudet både ur brandskyddssynpunkt som för tillgängligheten.

Balkonginspektion.

Vi fick signaler från vår förvaltare att tre balkongplattor borde undersökas närmare. Vi anlidade en betongkonsult som gick igenom dessa tre balkongplattor. I samband med det resultat som framkom, beställde vi en okulär besiktning av samtliga balkongplattor med en prioriteringsordning av beräknad livslängd. Våra balkongplattor är i bättre skick än vad vi antog men kan se mer slitna ut beroende på flagad färg och sprickbildning.

Källardörrsbyte

Vi har fortfarande kvar ett antal källardörrar från byggåren som är mycket slitna. Vi byter ut dessa successivt och under 2022 byttes 3 ut.

Byte av bank/ Låneärenden

Styrelsen har nu slutfört bytet av bank från Handelsbanken till Swedbank och därmed samlat samtliga av föreningens lån.

Sophämtning

2022 började föreningen att betala hushållssopor efter den vikt som hämtas i stället för till en fast kostnad. Med hjälp av den statistik vi fått på hur mycket vi faktiskt slänger har vi kunnat minska antalet sophämtningstillfällen på ytterligare 4 stationer, från två till en gång/vecka. (start 15 november). Vikttaxa ger oss incitament för att slänga mindre i hushållssoporna för att spara såväl pengar som miljö.

Pågående eller framtida större åtgärder

Balkongreovering

Tre balkongplattor på gaveln vid Åmänningevägen 16 kommer att bytas ut 2023. Upphandling pågår via Storholmen. Övriga balkongreoveringar läggs in i underhållsplanen efter prioritering av betongkonsult.

Skorstenar

Efter besiktningen 2021 av våra skorstenar framkom att de inom de närmaste åren behöver bättrings putsas. Vi hade som plan att åtgärda de mest akuta under året men i samband med förändrat världsläge, osäkerhet hur ekonomi och utgifter skulle "landa" avvaktade vi och utförandet behöver göras under den varma årstiden. Vi planerar att åtgärda 2 under 2023.

Byte av källardörrar

Vi kommer att fortsätta byta ut dessa till ståldörrar för starkare inbrottsäkring när ekonomin tillåter och fortsätter med 2-3 under 2023.

Stamspolning

I mars 2023 kommer stamspolning att påbörjas.

Avloppsstammar i källare

Vi kommer att fortlöpande vid behov byta ut stammarna i källargångar och då göra ett helhetsomtag som innebär att vi byter hela längsgående rördragningen i fastighetens källare i stället för att enbart laga en viss del.

Fönsterprojektet

Återstående arbeten kommer att utredas, planeras in och förhoppningsvis påbörjas under 2023.

Uppföljning av föregående års motion.

- 1.1 M: Höjning av hyra för P-platzerna så det minst motsvarar kostnaden för boendeparkering.
S: Avslog motionen i enlighet med styrelsens förslag att hyrorna höjs i samband med nästa avgiftshöjning. Styrelsen höjde avgiften med 10%, 1 januari 2023
- 1.2 M: Utred de ekonomiska möjligheterna att avsätta p-platser för minst två bilpoolsplatser
S: Röstade för motionen. Styrelsen avvaktar med beslut tills "Laddstolpgruppen" kommer med sitt förslag så det går att få en helhetslösning för föreningens p-platser.
- 1.3 M: Utred de ekonomiska möjligheterna kring att införa laddstolpar för elbilar på föreningens p-platser.
S: Avslår motionen och hänvisar till den redan pågående "Laddstolpgruppens" kommande utredningsförslag. Styrelsen avvaktar förslag från "Laddstolpgruppen".

Uppföljning av föregående års proposition

Mandat att utreda möjlighet till att konvertera utrymmen i källare till lägenheter.
Styrelsen har inte utrett detta under året beroende på tidsbrist.

Tidigare genomfört större underhåll

- 1984–1985 genomfördes en omfattande ombyggnad med bland annat byte av samtliga avloppsstammar, varm- och kallvattenledningar samt elkablar.
- 1994 lades taken om på samtliga fastigheter.
- 2004–2005 renoverades fasaderna, samt att även trapphus målades om och fönsterbleck målades.
- 2013 byttes belysning i trapphus och källargångar ut till sensorstyrda LED-lampor.
- 2014 byttes balkongplåtarna på ungefär hälften av balkongerna.
- 2014–2015 byttes stamventiler och avstängningskranar för värme och tappvatten, samt att samtliga elementvred i lägenheter byttes till termostater.
- 2015 totalrenoverades Lilla tvättstugan.
- 2016 byttes undercentralen ut, inkl. tillhörande utrustning.
- 2016 totalrenoverades 17 balkonger på delar av Årstavägen 91–101.
- 2017 installerades nytt låssystem i portar; tidsstyrning, nya ledningar och bleck.
- 2017 installerades nytt digitalt bokningssystem till tvättstugorna.
- 2018 totalrenoverades lekplatsen.

- 2018 dränerades gårdssidan av husen vid lekplatsen.
- 2019 vajer och takstegar monterades på samtliga tak.
- 2019 – 2021 fönsterbyte i hela föreningen.
- 2019–2020 ombyggnationer, totalrenovering av två stora lokaler som blev fyra nya lägenheter.
- 2020 dränering av tre huskroppar, Åmänningevägen 18–20; Siljansvägen 43–45 samt Siljansvägen 55–57.
- 2021 de flesta socklar lagades, putsades och målades.
- 2021 avloppstammar helt utbyta i 2 huskroppar och delvis på några andra ställen.
- 2021–2022 renovering av fasader runt flertalet portar.
- 2021–2022 OVK och kanalresning utfördes
- 2021–2022 radonmätning utfördes
- 2022 relining av källargolvsrör under bastun, gästrum, expeditioner, lilla tvättstugan samt källargången Åmänningevägen 16–10 har utförts.
- 2022 byte av den mekaniska takfläkt som finns på Siljansvägen 61.

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigavaranande användas i föreningen

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera husen. Tillskottet kan användas för att minska reavinsten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillgör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången, samt vid försäljning eller vid gåva då bostadsrätten byter ägare.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägaren betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	4 818 592	4 726 880
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	13 430 269	12 416 969
Finansiella intäkter	394	533
Minskning av kortfristiga fordringar	265481	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	2 784 722
Upplåtelse bostadsrätt	0	0
	13 696 144	15 202 224
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	9 811 049	10 214 219
Finansiella kostnader	626 071	496 318
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 782 135	3 102 925
Ökning av kortfristiga fordringar	0	199 033
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 042 696	0
Minskning av kortfristiga skulder	3619	1 098 019
	13 265 570	15 110 514
Likvida medel vid årets slut	5 249 167	4 818 592
Årets förändring av likvida medel	430 574	91 710

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift kr/kvm	792	784	765	763	748
Totala intäkter kr/kvm totalyta	870	804	793	767	744
Belåning kr/kvm totalyta	2 773	2 840	2 660	1 770	1 740
Drift och underhåll kr/kvm	563	517	512	507	460
Energikostnad kr/kvm totalyta	208	204	192	180	177
Nettoomsättning	13 430	12 417	12 252	11 741	11 472
Resultat efter finansiella poster	1 566	-119	1 368	847	435
Soliditet (%)	30	28	28	32	31

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 172 kvm bostäder, 309 kvm bostadsrättslokaler, 962 kvm hyresrättslokaler vilket blir 15 443 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	320 313	3 311 770	10 522 022	3 525 950	-119 237	17 560 818
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			4 075 000	-4 075 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-426 247	426 247		0
Disposition av föregående års resultat:				-119 237	119 237	0
Årets resultat					1 565 976	1 565 976
Belopp vid årets utgång	320 313	3 311 770	14 170 775	-242 040	1 565 976	19 126 794

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-242 040
Årets resultat	1 565 976
	1 323 936

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	1 323 936
	1 323 936

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 430 269	12 416 969
Summa rörelseintäkter		13 430 269	12 416 969
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 126 115	-9 437 420
Övriga externa kostnader	4	-437 303	-541 410
Personalkostnader	5	-247 631	-235 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 427 567	-1 030 080
Övriga rörelsekostnader		0	-796 122
Summa rörelsekostnader		-11 238 616	-12 040 421
Rörelseresultat		2 191 653	376 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		394	533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 071	-496 318
Summa finansiella poster		-625 677	-495 785
Resultat efter finansiella poster		1 565 976	-119 237
Resultat före skatt		1 565 976	-119 237
Årets resultat		1 565 976	-119 237

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	58 537 089	56 979 669
Pågående nyanläggningar	7	0	1 202 854
Summa materiella anläggningstillgångar		58 537 089	58 182 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		770	770
Summa finansiella anläggningstillgångar		770	770
Summa anläggningstillgångar		58 537 859	58 183 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 670	7 895
Övriga fordringar		101 001	118 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	776 648	1 032 299
Summa kortfristiga fordringar		893 319	1 158 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 249 167	4 818 590
Summa kassa och bank		5 249 167	4 818 590
Summa omsättningstillgångar		6 142 486	5 977 390
SUMMA TILLGÅNGAR		64 680 345	64 160 683

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		320 313	320 313
Upplåtelseavgifter		3 311 770	3 311 770
Fond för yttre underhåll		14 170 775	10 522 022
Summa bundet eget kapital		17 802 858	14 154 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-242 040	3 525 949
Årets resultat		1 565 976	-119 237
Summa fritt eget kapital		1 323 936	3 406 712
Summa eget kapital		19 126 794	17 560 817
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	26 978 350	15 715 252
Summa långfristiga skulder		26 978 350	15 715 252
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	15 839 625	28 145 419
Leverantörsskulder		667 387	1 335 756
Övriga skulder		69 700	59 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 998 489	1 344 432
Summa kortfristiga skulder		18 575 201	30 884 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 680 345	64 160 683

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Lån och bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperiod/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt betraktas som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 872 868 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	11 466 774	11 355 168
Hyror	927 376	905 557
Övriga intäkter	1 051 347	156 344
Avgifts- och hyresbortfall	-8 200	0
Hyresförluster	-7 029	-100
	13 430 268	12 416 969

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 414 843	1 692 727
Reparationer	922 107	769 082
Planerat underhåll	426 247	645 899
El	550 935	373 174
Uppvärmning	1 934 358	2 048 498
Vatten	550 450	509 675
Sophämtning	171 566	219 142
Fastighetsförsäkring	233 325	222 214
Kabel-TV och bredband	493 377	490 566
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	417 372	405 004
Förvaltningsarvode, ekonomisk	195 914	188 773
Förvaltningsarvode, teknisk	160 766	154 994
Förvaltningsarvode, beställning	328 230	349 328
Tomträttsavgäld	1 142 491	1 142 600
Projektarvoden	83 038	114 735
Övriga driftkostnader	101 096	111 010
	9 126 115	9 437 421

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbruksinventarier och varuinköp	9 609	5 953
Administrationskostnader	156 404	312 490
Extern revision	26 946	26 946
Konsultkostnader	148 963	124 984
Medlemsavgifter	95 380	71 038
	437 302	541 411

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden	200 568	195 543
Löner och övriga ersättningar	5 840	0
Sociala avgifter	41 223	39 846
	247 631	235 389

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 430 272	60 501 825
Inköp	1 782 135	27 481 230
Utrangering	0	-1 552 783
Omklassificeringar	1 202 854	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 415 261	86 430 272
Ingående avskrivningar	-29 450 604	-29 177 185
Utrangering	0	756 661
Årets avskrivningar	-1 427 567	-1 030 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 878 171	-29 450 604
Utgående redovisat värde	58 537 090	56 979 668
Taxeringsvärden byggnad	187 236 000	149 118 000
Taxeringsvärden mark	282 742 000	179 122 000
	469 978 000	328 240 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 202 854	25 581 161
Inköp	0	1 202 854
Omklassificeringar	-1 202 854	-25 581 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 202 854
Utgående redovisat värde	0	1 202 854

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	776 648	1 032 299
	776 648	1 032 299

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,520			0
Stadshypotek	1,590	2022-04-30	0	3 971 950
Stadshypotek	3,880	2022-12-01	0	2 657 325
Swedbank hypotek	1,120	2024-10-25	5 715 252	5 865 252
Swedbank hypotek	0,587	Rörligt	0	3 417 500
Swedbank hypotek	0,587	Rörligt	0	6 483 046
Swedbank hypotek	1,160	2025-03-25	4 750 000	4 850 000
Swedbank hypotek	1,160	2025-03-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	0	4 843 750
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	0	996 702
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	0	3 000 000
Swedbank hypotek	4,120	2027-09-24	11 513 098	2 775 146
Swedbank hypotek	3,055	2023-02-28	15 839 625	0
			42 817 975	43 860 671
Kortfristig del av långfristig skuld			1 042 696	1 131 980

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 895 200	46 895 200
	46 895 200	46 895 200

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	188 523	59 639
Förutbetalda hyror och avgifter	1 273 823	829 428
Övriga upplupna kostnader	536 144	455 362
	1 998 490	1 344 429

Stockholm 2023-

Eva Hammarstedt
Ordförande

Elisabet Broberg

Eric Lennerth

Kennerth Lilja

Johan Strokirk

Susanne Krohn

Charlotte Sundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Lena Zozulyak
BoRevision
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Micheal Scheibe
Förtroendevald Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIC GUSTAF LENNERTH (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890122xxxx

IP: 62.127.xxx.xxx

2023-03-31 17:16:48 UTC



Eva Charlotte Sundell (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19630503xxxx

IP: 147.28.xxx.xxx

2023-03-31 17:18:30 UTC



EVA HAMMARSTEDT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19540308xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-03-31 18:16:45 UTC



Susanne Cecilia Krohn (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840221xxxx

IP: 147.28.xxx.xxx

2023-03-31 18:25:09 UTC



ASTRID ELISABET BROBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19421122xxxx

IP: 147.28.xxx.xxx

2023-04-01 12:32:54 UTC



Bengt Erik Kennert Lilja (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19440728xxxx

IP: 147.28.xxx.xxx

2023-04-01 20:54:35 UTC



JOHAN STROKIRK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19700724xxxx

IP: 193.188.xxx.xxx

2023-04-03 11:23:25 UTC



Claes Michael Scheibe (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19620303xxxx

IP: 147.28.xxx.xxx

2023-04-03 13:39:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-04-03 13:51:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grängen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Micheal Scheibe
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-04-03 13:50:44 UTC



Claes Michael Scheibe (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19620303xxxx

IP: 147.28.xxx.xxx

2023-04-03 14:19:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>