



Org Nr: 702000-7949

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Org.nr: 702000-7949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-05-01 - 2017-04-30

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Resultaträkning		2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 977 812	10 980 058
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 900 154	-6 670 820
Övriga externa kostnader	Not 3	-266 520	-193 989
Planerat underhåll		-49 600	-182 483
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-243 728	-286 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 655	-1 029 475
Summa rörelsekostnader		-8 550 657	-8 363 167
Rörelseresultat		2 427 155	2 616 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 163	20 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-623 178	-869 861
Summa finansiella poster		-603 015	-848 873
Årets resultat		1 824 140	1 768 017

02

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF GRANSÄTRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-05-01 – 2017-04-30, föreningens 53:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Gransätra har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades 1963-10-16 och äger fastigheterna Gransätra 2, 3 och 4, som disponeras med tomträtt i Stockholms kommun. Byggnaderna uppfördes 1964 – 1965. Värdeår 1964.

Fastigheterna innehåller 153 bostadsrätter om totalt 13 691 kvm samt 18 lokaler om 990 kvm för uthyrning. I föreningen finns 91 garage och 68 p-platser. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 619 kr per kvm. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den första juli 2010. I årsavgiften ingår inte separat debiterade kostnader som el-, varmvatten- och tvättstugedebiteringar. Styrelsen utreder behovet av årsavgiftshöjning inför kommande större investeringar.

Genomfört och planerat underhåll

Under året genomfördes ett låsbyte i samtliga byggnader. De nya nycklarna är digitala, vilket gör det lättare att ge tillfällig behörighet till entreprenörer och spärra en nyckel som kommit bort. En fönsterinventering har gjorts med stickprov från olika lägenheter och väderstreck. Arbetet med att reparera och byta ut fönsterdelar kommer fortgå under 2017/18. För att lätta på trycket på gästparkeringen har föreningen anlitat ett parkeringsövervakningsföretag.

Underhåll under 2016/17

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Samtliga byggnader	Nytt låssystem
2016	Parkering	Åtgärder för att förbättra parkeringsövervakningen
2016	Garage	Återuppbyggnad av garagedel efter den brand som inträffade i juni 2016
2016	Hus I port 16-20	Livscykelanalys och inventering av fönsterstatus
2017	Samtliga lgh	Spolning av stammar

02

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015/16	Biltvätt	Nytt bokningssystem för biltvätten har införts.
2014/15	Grovsoprum Gårdar Samtliga lgh	Grovsoprummet upprustas. Nya lekredskap på gårdarna. Spolning av stammar
2013/14	Hus C Taken	Tre nya bostadsrätter färdigställs i gamla föreningslokalen. Ventilationsfläktarna byts ut.
2012/13	Föreningslokal Gästlägenhet	Brandtrappan vid panncentralen byggs in. Ny gästlägenhet inreds i källaren port 8.
2011/12	Föreningslokal	F.d. fastighetsskötarexpeditionen i panncentralen byggs om till kök och handikaptoalett. Oljetanksrummet byggs om till ny expedition för vicevärd och fastighetsskötare.
2010/11	Föreningslokal	Totalombyggnad av panncentralen till fest- och samlingslokal påbörjas. Där installeras ny ventilationsanläggning och nytt låssystem.
2009/10	Hobbylokal Garage	Traktorgaraget byggs om till Snickerilokal. Garagetaken renoveras med rostbehandling, målning och ny krönplåt.
2008/09	Tvättstuga Förstukvistar	Ombyggnad av tvättstugan med nya tvättmaskiner, väggarna målas och nytt klinkergolv läggs. Samtliga förstukvistar byggs om och får större överhäng.
2007/08	Parkering	Parkeringsplatserna bräddas och motorvärmare byts ut.
2006/07	Bostadsrätter Lokaler	Stamreoveringen avslutas. Under projektet har jordade eluttag, nya strömställare samt 3-fas gruppcentral med jordfelsbrytare installerats i samtliga lägenheter. Individuell varmvattenmätning införs. Evakueringsfönster och utrymningsstegar monteras i lokalerna.
2005/06	Bostadsrätter	Total stamreovering påbörjas. Bad och duschrum helkaklas. Rör byts i alla kulvertar. Tryckstyrd ventilation installeras.
2003/04	Föreningslokal Biltvätt Bostadsrätter	Panncentralen får ny fasad, nya fönster och ny dörr. Biltvätthallen byggs om och förlängs. Enhetsmätning av el införs.
2002/03	Samtliga byggnader Fönster	Nya yttertak. Nya isolerglasfönster i samtliga lägenheter. Pumpgröpar och nya spillvattenstammar under hus A. Pumpgrop under hus F.
2001/02	Samtliga byggnader	Ny styr- o reglerutrustning av ventilationen. Sanering och ny ventilation i krypgrunder.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Utomhus gårdar och parkering	Byte till nya ljuskällor i samtliga höga och låga gatlyktor
2017	Balkongsidor	Reparation av betong/sprickor
2018	Bostadsrätter	Fönsterreparationer

02

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-10-27. Vid stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar och 5 st var representerade med fullmakt.

Extrastämma med beslut om parkeringsövervakning hölls 2016-06-02. Vid stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar och 3 st var representerade med fullmakt.

Extrastämma 2017-06-08 beslöt vid första läsning att anta nya stadgar. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar och 1 st var representerad med fullmakt. För att beslutet ska gälla krävs att stadgarna ska antas med 2/3-dels majoritet vid kommande stämma.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Pia Örjeheim	Ordförande
Susanne Lydin	Vice ordförande
Anna Segerstedt	Ledamot, ekonomi
Lars Davidsson	Ledamot, sekreterare
Milan Orac	Ledamot, kommunikation
Bo Hallgren	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanne Lydin och Anna Segerstedt.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pia Örjeheim, Lars Davidsson, Milan Orac och Anna Segerstedt. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan Koltay	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Stefan Sernefors och Susanne Flenstedt-Waleij.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Koltay (sammankallande), Hampus Samuelsson och Ulla-Britt Nääf-Bergström.

Vicevärd

Daniela Sjöström har haft förtroendeuppdraget som vicevärd.

Förvaltning

Beloppen avser den fasta kostnaden enligt avtal. (Föregående års belopp inom parantes)

Ekonomisk förvaltning har skötts av *HSB Stockholm*. 168 051 kr (167 296).

Administrativ förvaltning har skötts av *HSB Stockholm*. 182 960 kr (120 416)

Fastighetsskötsel har utförts *Sjödalsens Bygg & Fastighetsservice AB*. 308 320 kr (298 740).

Trädgårdsskötsel inkl beskärning av träd och buskar har utförts av *Spades Trädgårdsanläggning AB*. 424 956 kr (460 369).

Lokalvård i gemensamma utrymmen har utförts av *Stadsallskapet i Stockholm AB* 330 196 (352 877). *Söderbergs Mattleasing* har skött entrémattorna 59 836 (61 276).

02

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till, eller i anspråkstagande av, underhållsfonden. Till det planerade underhållet sker årlig avsättning. Underhållsplanen innehåller planerat underhåll som för de närmaste 20 åren uppgår till 25 500 kkr kronor. För att underhållsbehovet enligt planen ska kunna fullgöras krävs en genomsnittlig avsättning på c:a 1 000 kkr per år.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-11-01.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 211 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016/2017. Under året har 11 överlåtelser skett.

Gransättras hemsida

Föreningens hemsida utgör tillsammans med informationsbladet Gransätrabarret en viktig informationskanal till medlemmar/boende men också till mäklare och presumtiva köpare av lägenheter. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/stockholm/gransatra. Här finns information om det mesta som rör vår bostadsrättsförening. Förutom stadgar, årsberättelser och stämmoprotokoll hittar du nyheter och artiklar om vad som är på gång. Det finns dessutom ett nyhetsarkiv för den som vill få en tillbakablick. Värt att nämna är hemsidans omfångsrika bildmaterial, t.ex. visas interiörer från övernattningsslagenheten och festlokalen. Där finns även trivsel- och ordningsregler för en bättre boendemiljö.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	7 689 584	2 808 015	1 768 017
Reservering fond yttre UH 2016			0	0	
Reservering fond yttre UH 2015			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2016			0	0	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015			-182 483	182 483	
Balanseras i ny räkning				1 768 017	-1 768 017
Årets resultat					1 824 140
Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	8 507 101	3 758 515	1 824 140

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	10 978	10 980	11 161	10 945	10 893
Resultat efter finansiella poster	1 824	1 768	602	538	919
Årsavgift*, kr/kvm	619	619	619	619	619
Drift och personal**, kr/kvm	508	500	571	490	456
Belåning, kr/kvm	2 701	2 772	2 833	2 953	3 089
Soliditet***, %	30%	27 %	24 %	23 %	22 %

02

(Nyckeltal i kkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm = årsavgifterna exklusive separat debiterade konsumtionsavgifter (el, varmvatten, tvättstuga, parkering) i förhållande till bostadsrättsytan.

**Genomsnittlig drift och personal kr/kvm = summa rörelsekostnader exkl avskrivningar dividerat med kvm-ytan för bostäder och lokaler.

***Eget kapital i förhållande till summan av föreningens tillgångar.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 758 515
Årets resultat	<u>1 824 140</u>
	5 582 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 000 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-49 600
Balanserat resultat	<u>4 632 255</u>
	5 582 655

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Balansräkning	2017-04-30	2016-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 059 072	2 059 072
Upplåtelseavgifter	578 530	578 530
Yttre underhållsfond	8 507 101	7 689 584
	<u>11 144 703</u>	<u>10 327 186</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 758 515	2 808 015
Årets resultat	1 824 140	1 768 017
	<u>5 582 656</u>	<u>4 576 032</u>
Summa eget kapital	<u>16 727 359</u>	<u>14 903 219</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>36 057 792</u>	<u>36 977 632</u>
	36 057 792	36 977 632
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	919 840	977 340
Skatteskulder	347 512	494 844
Fond för inre underhåll	20 489	21 111
Övriga skulder	91 256	95 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>63 242</u>	<u>62 715</u>
	<u>1 538 223</u>	<u>1 320 174</u>
	2 980 562	2 971 727
Summa skulder	39 038 354	39 949 359
Summa eget kapital och skulder	55 765 713	54 852 577

oe

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Balansräkning		2017-04-30	2016-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	49 099 536	49 601 265
Inventarier och maskiner	Not 8	1 473	2 951
		<u>49 101 009</u>	<u>49 604 216</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 101 509</u>	<u>49 604 716</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 791	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 334 066	1 380 224
Placeringskonto HSB Stockholm		1 425 369	1 074 157
Övriga fordringar	Not 10	972	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	469 985	374 744
		<u>3 238 182</u>	<u>2 831 084</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 420 073	2 416 101
Kassa och bank	Not 13	5 950	677
Summa omsättningstillgångar		<u>6 664 205</u>	<u>5 247 862</u>
Summa tillgångar		<u>55 765 713</u>	<u>54 852 577</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 824 140	1 768 017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 090 655	1 029 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 914 795	2 797 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 045	-1 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 336	137 130
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 879 086	2 932 736
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-587 448	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-587 448	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-977 340	-823 005
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-977 340	-823 005
Årets kassaflöde	1 314 298	2 109 731
Likvida medel vid årets början	4 871 159	2 761 428
Likvida medel vid årets slut	6 185 456	4 871 159

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

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 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 1,40 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 824 285 tkr.

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 477 172	8 477 172
	Årsavgifter el	622 892	621 831
	Årsavgifter vatten	362 560	371 285
	Hyror	1 399 443	1 420 705
	Övriga intäkter	155 420	115 813
	Bruttoomsättning	11 017 487	11 006 806
	Avgifts- och hyresbortfall	-39 254	-26 705
	Hyresförluster	-421	-43
		10 977 812	10 980 058
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 283 425	1 313 911
	Reparationer	851 382	672 455
	El	880 530	928 271
	Uppvärmning	1 586 893	1 617 505
	Vatten	292 301	309 613
	Sophämtning	208 578	173 143
	Fastighetsförsäkring	216 606	145 502
	Kabel-TV och bredband	286 392	303 651
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	276 650	277 213
	Förvaltningsarvoden	435 596	368 246
	Tomträttsavgäld	552 667	534 065
	Övriga driftkostnader	29 133	27 245
		6 900 154	6 670 820
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 818	38 762
	Administrationskostnader	53 355	71 222
	Extern revision	14 000	14 000
	Konsultkostnader	85 000	0
	Medlemsavgifter	74 347	70 005
		266 520	193 989
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	103 016	122 812
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	21 000	26 000
	Löner och övriga ersättningar	60 000	63 052
	Sociala avgifter	46 962	62 586
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	450
	Övriga personalkostnader	2 750	1 500
		243 728	286 400
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	438	562
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 295	2 447
	Ränteintäkter HSB bunden placering	13 488	5 043
	Övriga ränteintäkter	4 942	12 936
		20 163	20 988
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	623 178	869 641
	Övriga räntekostnader	0	220
		623 178	869 861

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter	2017-04-30	2016-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	74 112 283	74 112 283
Anskaffningsvärde mark	949 647	949 647
Årets Investeringar låssystem	587 448	0
Utrangering fläktar 2015	-518 572	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 130 806	75 061 930
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-25 460 665	-24 443 250
Årets avskrivningar	-1 089 177	-1 017 415
Utrangeringar fläktar 2015	518 572	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 031 270	-25 460 665
Utgående bokfört värde	49 099 536	49 601 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 943 000	4 943 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 001 000	3 001 000
Summa taxeringsvärde	134 944 000	134 944 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	509 635	509 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 635	509 635
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-506 684	-494 624
Årets avskrivningar	-1 478	-12 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-508 162	-506 684
Bokfört värde	1 473	2 951
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	972	1 959
	972	1 959
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	468 735	373 236
Upplupna intäkter	1 250	1 508
	469 985	374 744

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2017-04-30	2016-04-30			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	1 500 000			
	Bunden placering	920 073	916 101			
		3 420 073	2 416 101			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	1 902	677			
	Handelsbanken	4 048	0			
		5 950	677			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	7 689 584	2 808 015	1 768 017
	Resultatdisposition			817 517	950 500	-1 768 017
	Årets resultat					1 824 140
	Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	8 507 101	3 758 515	1 824 140
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	399640	1,82%	2017-06-06	934 799	80 000
	Stadshypotek	986536	0,85%	2017-05-31	8 222 320	200 000
	Swedbank	2656626732	1,14%	2017-07-28	1 640 000	40 000
	Swedbank	2754399315	1,30%	2017-06-28	9 200 000	172 500
	Swedbank	2754847826	1,14%	2017-06-28	2 090 000	40 000
	Swedbank	2757235987	0,97%	2017-06-20	7 350 000	200 000
	Swedbank	2757259011	0,99%	2018-05-25	7 540 512	187 340
					36 977 631	919 840
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 057 791
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 378 431
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				51 349 000	51 349 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				919 840	977 340
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				63 242	60 250
	Källskatt				0	-748
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 212
					63 242	62 714
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				60 430	168 088
	Förutbetalda hyror och avgifter				869 916	903 912
	Övriga upplupna kostnader				607 877	248 174
					1 538 223	1 320 174
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

02



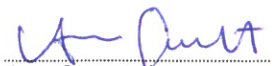
HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

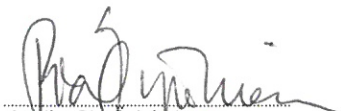
Noter

2017-04-30

2016-04-30

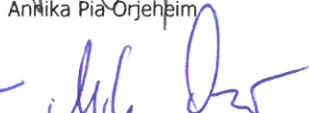
Stockholm, den 24/8 2017


Anna Segerstedt


Annika Pia Orjeheim


Bo Hallgren


Lars Davidsson

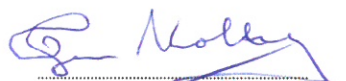

Milan Orac


Susanne Lydin

Vår revisionsberättelse har

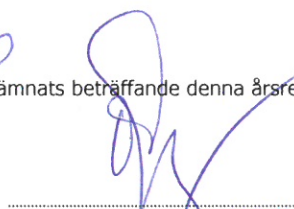
2017-09-20

lämnats beträffande denna årsredovisning



DAN KOLTAY

Av föreningen vald revisor



Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gransåtra i Stockholm, org.nr. 702000-7949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2016-05-01-2017-04-30.

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 30 april 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

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 Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2016-05-01-2017-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 den 20/09 2017



Olena Zozulyak

BoRevision-AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Jan Koltay

Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
