



Årsredovisning 2014-2015

KALLELSE

Medlemmar i HSB:s bostadsrättsförening i Gransätra i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 22 oktober 2015 kl. 18.30-21.00 i Panncentralen, Gransätragränd 1.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Anmälan om protokollförare
4. Godkännande av röstlängd o fullmakter
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justerare och rösträknare
7. Frågan om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om resultat- & balansräkning
11. Beslut om disposition av årets resultat
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden
14. Beslut om bidrag till Senior-, Snickeri- och Trädgårdsodlarförening
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Information om avslutade/pågående arbeten
19. Förslag om nya stadgar
20. Motioner
21. Övriga ärenden
22. Stämman avslutas

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-05-01 – 2015-04-30. Föreningens 51:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014/2015

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 bildades 1963-10-16 och registrerades 1963-10-26. Husen byggdes 1964 - 1965 på fastigheterna Gransätra 2, 3 och 4 som disponeras med tomträtt. Fastigheternas adresser är Gransätragränd 1 – 51 samt 2 – 20.

Brf Gransätra är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Fastigheterna innehåller 153 lägenheter om 13 690 m² som upplåtes med bostadsrätt och 18 lokaler om 990 m² för uthyrning.

Bostäderna fördelar sig enligt följande:

16 st	2 r o k
76 st	3 r o k
60 st	4 r o k
<u>1 st</u>	<u>5 r o k.</u>
153 st	

I föreningen finns även 91 garageplatser och 66 p-platser.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2014/15 Ny gångväg och häck anläggs vid port 43. Grovsoprummet upprustas. Nya lekredskap på gårdarna. Nya staket kring uteplatserna port 9 - 11.
- 2013/14 Tre nya bostadsrätter färdigställs i gamla föreningslokalen. Ventilationsfläktarna byts ut. Nya staket kring uteplatserna port 2 - 4, 16 - 20 och 21 - 25.
- 2012/13 Brandtrappan vid panncentralen byggs in. Ny gästlägenhet inreds i källaren port 8.
- 2011/12 F.d. fastighetsskötarexpeditionen i panncentralen byggs om till kök och handikapptoilet. Oljetanksrummet byggs om till ny expedition för vicevärd och fastighetsskötare.
- 2010/11 Totalombyggnad av panncentralen till fest- och samlingslokal påbörjas. Där installeras ny ventilationsanläggning och nytt låssystem.
- 2009/10 Traktorgaraget byggs om till Snickerilokal. Garagetaken renoveras med rostbehandling, målning och ny krönplåt. Ny mur vid rondellen.
- 2008/09 Ombyggnad av tvättstugan med nya tvättmaskiner, väggarna målas och nytt klinkergolv läggs. Samtliga förstukvistar byggs om och får större överhäng.
- 2007/08 Parkeringsplatserna bräddas och motorvärmare byts ut. Bouleplanen iordningsställs.

- 2006/07 Stamrenoveringen 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 Total stamrenovering påbörjas. Bad och duschrum helkaklas. Rör byts i alla kulvertar. Tryckstyrd ventilation installeras.
- 2003/04 Panncentralen får ny fasad, nya fönster och ny dörr. Biltvätthallen byggs om och förlängs. Cykelbodarna får bommar och nya lås. Enhetsmätning av el införs.
- 2002/03 Nya yttertak på samtliga hus. Nya isolerglasfönster i samtliga lägenheter. Pumpgropar och nya spillvattenstammar under hus A. Pumpgrop under hus F. Tre gaveltrappor renoveras. Tvättstugan får två nya avfuktare samt ny ventilation med förvärmad luft. Ny källarbelysning.
- 2001/02 Målning av staket och portaler. Ny styr- o reglerutrustning av ventilationen. Brandvarnare i samtliga lokaler, lägenheter och portar. Sanering och ny ventilation i krypgrunder.
- 2000/01 Bredband installeras i samtliga lägenheter och lokaler. Ny undercentral byggs i port 11. Den gamla oljeeldningen ersätts av fjärrvärme.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har bl.a följande underhållsåtgärder genomförts (kostnaden i tusentals kronor inom parentes):

Föregående räkenskapsår påbörjades en OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som har slutfört under året (307).

Reparation av spricka i gaveln vid port 12 (16).

En lindrig översvämning i H-huset port 8 - 12 avslöjade att avloppsrören under Sörgården hade knäckts med ett stopp i rören som följde. Avloppsrören fick ny rörinfordring som löste problemet (200).

Högtryckspolning av dagvattenbrunnar (14).

För att minska de störningar som uppkommer när rökare står utanför entrén till Panncentralen har en ny dörr öppnats på gaveln mot Björksätravägen (31).

Farthinder har satts upp på gårdarna (20).

Cykelhusen har målats (98) och skärmtaken utanför portarna har högtryckstvättats (19).

Lekredskap har bytts ut och ny kompisgunga, volträcke och tusensköna har satts dit. På Norrgården har plattor bytts ut och sand och jord fyllts på (242).

Diverse asfaltarbeten, ny gång vid port 43 och omläggning trappa vid port 41 (115).

Beskärning och nyplantering av träd, buskar och häck (114).

Renovering av gaveltrappor (39).

Projektet med att byta ut staketet runt uteplatser har fortsatt (261).

I portarna har nya porttavlor satts upp (82).

Underhållsplan

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har skett under februari 2015 och underhållsplanen har uppdaterats. Underhållsplanen upptar detaljerade underhållsåtgärder på föreningens fastigheter, mark och inventarier för de närmaste 20 åren. För att underhållsbehovet enligt planen ska kunna fullgöras krävs en genomsnittlig avsättning på c:a 1 000 tkr per år.

Planerade större underhållsåtgärder

- Bokning av biltvätten
- Fönsterreparationer
- Fortsatt upprustning av lekplatserna
- Byte till nya ljuskällor i samtliga höga och låga gatlykter
- Nytt låssystem samt fortsättning och avslutning av projektet med nya staket kring uteplatserna.

02

Ekonomi

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 778 tkr. Under året har föreningen amorterat 1 652 tkr.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Pia Örjeheim</i>	ordförande	Vald 2014 till årsmötet 2016
<i>Maritta Temsamani</i>	Sekreterare	Vald 2013 till årsmötet 2015
<i>Kjell Herza</i>	ekonomi	Vald 2014 till årsmötet 2016
<i>Christian Gundersen</i>	webbredaktör	Vald 2013 till årsmötet 2015
<i>Susanne Flensted-Waleij</i>	Ledamot	Vald 2013 till årsmötet 2015
<i>Håkan Hallgren</i>	ledamot	Vald 2014 till årsmötet 2015

HSBs representant i styrelsen, *Royem Mohsin*, har slutat sin anställning hos HSB och har därför avgått. Ny HSB-representant kommer att utses till föreningsstämman.

I tur att avgå är *Håkan Hallgren*, *Maritta Temsamani*, *Christian Gundersen* och *Susanne Flensted-Waleij*.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2014-10-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Revisorer

Föreningsstämman valde *Elisabeth Hammar* till ordinarie revisor. *Olena Zozulyak* hos BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av *Ingela Albinsson*, sammankallande, *Margareta Koltay* och *Britt-Marie Karlsson*.

Vicevärd

Håkan Hallgren har haft förtroendeuppdraget som vicevärd.

Arvoden och löner (Föregående års belopp inom parantes)

Arvodet till styrelsen beräknas som 0,46 x prisbasbeloppet x antal ledamöter. Med dagens prisbasbelopp, 44 500 kr (44 400), och 6 (7) ledamöter kommer det arvode som utbetalas i oktober 2015 bli 122 820 kr (142 968). I genomsnitt blir arvodet per ledamot 20 470 kr (20 424 kr).

HSB:s representant i styrelsen har inget arvode från föreningen. Revisorsarvode har utgått med 10 000 kr (10 000). Valberedningens arvode har varit 3 000 kr (3 000). Vicevärdens ersättning är 65 750 kr (63 000).

Förvaltning (Föregående års belopp inom parantes)

Ekonomisk förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 167 384 kr (178 340).

Fastighetsskötsel har utförts *Sjödalsens Bygg & Fastighetsservice AB*. Fast kostnad enligt kontrakt 290 980 kr (283 432).

Trädgårdsskötsel inkl beskärning av träd och buskar har utförts av *Spades Trädgårdsanläggning AB*. Fast kostnad enligt kontrakt 424 956 kr (322 500). 02

Lokalvård i gemensamma utrymmen har utförts av *Stadsallskapet i Stockholm AB* 340 707 (341 986). *Söderbergs Mattleasing* har skött entrémattorna till en kontrakterad kostnad om 58 879 (56 804).

Medlemsinformation

Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, vilka har flyttat in under räkenskapsåret 14-05-01 – 15-04-30:

Arif och Besime Yildiz	Port 9
Yasin Ciftci	Port 18
Amitkumar och Anna Rathod	Port 8
Torsten och Birgitta Gustafsson	Port 49
Rickard och Linda Lundell	Port 21
Piotr Kizuk och Aneta Dawid	Port 18

Föreningen har 208 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Information till medlemmar

Informationsbladet *Gransätrabarret* utkom 5 gånger.

Gransätras hemsida

Föreningens hemsida utgör tillsammans med 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 övernattningslägenheten och festlokalen. Lätt tillgängliga är även trivsel- och ordningsregler av olika slag som hjälper oss att ta hand om vår trivsamma boendemiljö. Under året har HSB bytt publicerings- och administrationsverktyg, vilket tyvärr innebär att den populära "Anslagstavlan" försvunnit. Vi hoppas att den ska återkomma under nästa år.

Flerårsöversikt

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning, tkr	11 161	10 945	10 893	10 961	10 911
Resultat efter finansposter, tkr	602	538	919	918	1 350
Eget kapital, tkr	13 135	12 533	11 995	10 776	9 858
Taxeringsvärde, tkr	116 601	116 601	115 601	99 960	99 960
- därav byggnad, tkr	82 800	82 800	81 800	76 200	76 200
Soliditet %	24 %	23 %	22 %	19 %	17 %
Genomsnittlig årsavgift kr/m ² bostadsyta	619	619	619	619	617
Hysesintäkt lokaler kr/m ²	890	887	880	874	865
Bankskuld kr/m ² bostadsrättsyta	2 833	2 953	3 089	3 234	3 335
Belåningsgrad (banklån/taxvärde)	33 %	35 %	36 %	44 %	45 %
Avsättning underhållsfond kr/m ² totalyta	68	68	69	69	69
Utnyttjande underhållsfond kr/m ² totalyta	46	45	11	22	13
Drift- och personalkostnader kr/m ² totalyta	571	490	456	451	448
Avskrivning kr/m ² totalyta	71	125	123	123	121
Räntekostnader kr/ m ² bostadsrättsyta	85	105	119	130	97

Brf Gransättras genomsnittslägenhet är på 89,5 m² och har en månadsavgift på c:a 4 617 kr. Genomsnittslägenheten kan, vid årets utgång, förenklat sägas vara belånad med 254 000 kr. Av avgiften från genomsnittslägenheten går c:a 4 257 kr/månad åt att betala föreningens drift- och personalkostnader och c:a 635 kr/månad åt att betala föreningens räntekostnader.

Definitioner nyckeltal

<i>Soliditet</i>	Eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs hur förmögen föreningen är.
<i>Genomsnittlig årsavgift kr/m² bostadsrättsyta</i>	I årsavgifterna ingår inte separat debiterade kostnader som el-, varmvatten- och tvättstugedebiteringar.
<i>Hysesintäkt lokaler kr/m²</i>	Beräknas på våra 18 uthyrda lokaler. Uthyrda förråd ingår inte.
<i>Bankskuld kr/m² bostadsyta</i>	Föreningens totala fastighetslån fördelade på m ² ytan för bostadsrätter.
<i>Belåningsgrad</i>	Föreningens totala fastighetslån i procent av totala taxeringsvärdet.
<i>Avsättn underhållsfond kr/m²</i>	Årets avsättning till underhållsfonden dividerat med den totala ytan för bostadsrätter och lokaler.
<i>Utnyttjande underh.fond kr/m²</i>	Årets uttag ur underhållsfonden dividerat med den totala ytan.
<i>Drift- och personalkostn kr/m²</i>	Summa rörelsekostnader exkl avskrivningar dividerat med den totala ytan för bostadsrätter och lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 538 404
Årets resultat	<u>601 789</u>
	3 140 193
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur yttre underhållsfond	- 667 822
Överföring till yttre underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	<u>2 808 015</u>
	3 140 193

Skulle stämman besluta enligt förslaget kommer Fonden för yttre underhåll därefter att uppgå till 7 689 584 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *02*

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Resultaträkning		2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 161 232	10 944 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 149 253	-6 052 054
Övriga externa kostnader	Not 3	-247 726	-188 114
Planerat underhåll		-667 822	-659 937
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-313 410	-286 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 832	-1 829 840
Summa rörelsekostnader		-9 420 043	-9 016 711
Rörelseresultat		1 741 189	1 928 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 835	48 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 166 235	-1 438 154
Summa finansiella poster		-1 139 400	-1 390 060
Årets resultat		601 789	538 002 <i>02</i>



Org Nr: 702000-7949

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**Balansräkning****2015-04-30****2014-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

50 618 680

51 636 095

Inventarier och maskiner

Not 8

15 011

39 428

50 633 691

51 675 523

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

50 634 191

51 676 023

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 538

6 744

Avräkningskonto HSB Stockholm

725 178

831 930

Placeringskonto HSB Stockholm

1 121 288

813 723

Övriga fordringar

Not 10

429

3 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

372 850

332 279

2 221 283

1 987 903

Kortfristiga placeringar

Not 12

904 750

1 587 318

Kassa och bank

Not 13

10 212

19 070

Summa omsättningstillgångar

3 136 245

3 594 292

Summa tillgångar**53 770 435****55 270 315**

02



Org Nr: 702000-7949

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**Balansräkning****2015-04-30****2014-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 059 072

2 059 072

Upplåtelseavgifter

578 530

578 530

Yttre underhållsfond

7 357 406

7 017 343

9 995 008

9 654 945*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 538 404

2 340 465

Årets resultat

601 789

538 002

3 140 193

2 878 467

Summa eget kapital

13 135 201

12 533 412**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

38 777 977

40 429 652

Leverantörsskulder

463 146

651 538

Aktuell skatteskuld

11 352

7 452

Fond för inre underhåll

101 006

110 096

Övriga skulder

Not 16

60 571

60 214

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 221 181

1 477 951

Summa skulder

40 635 234

42 736 902**Summa eget kapital och skulder**

53 770 435

55 270 315**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

51 349 000

51 349 000

Summa ställda säkerheter**51 349 000****51 349 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga 02*



Org Nr: 702000-7949

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**Kassaflödesanalys****2014-05-01
2015-04-30** **2013-05-01
2014-04-30****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 601 789 538 002

Justering för poster som inte ingår i kassaflödetAvskrivningar 1 041 832 1 829 840
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 643 621 2 367 842**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -32 567 -13 659
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -449 993 225 580
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 161 060 2 579 763**Investeringsverksamhet**Investeringar i fastigheter 0 -693 750
Investeringar i maskiner/inventarier 0 -7 388
Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 -701 138**Finansieringsverksamhet**Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -1 651 675 -1 277 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 651 675 -1 277 340**Årets kassaflöde -490 615 601 285****Likvida medel vid årets början 3 252 042 2 650 757****Likvida medel vid årets slut 2 761 427 3 252 042**

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

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 BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,37 %

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 Förvaltningsdomstolen 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 824 285. 02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 481 027	8 433 227
	Årsavgifter el	647 327	685 386
	Årsavgifter vatten	361 305	357 800
	Hyror	1 443 924	1 443 280
	Övriga intäkter	267 340	72 914
	Bruttoomsättning	11 200 923	10 992 607
	Avgifts- och hyresbortfall	-34 444	-47 834
	Hyresförluster	-5 247	-1
		11 161 232	10 944 772
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 682 241	1 132 017
	Reparationer	903 696	522 575
	El	937 409	983 052
	Uppvärmning	1 568 698	1 404 752
	Vatten	239 794	244 675
	Sophämtning	174 794	158 196
	Fastighetsförsäkring	144 688	106 833
	Kabel-TV och bredband	388 896	386 064
	Fastighetsskatt	268 966	277 420
	Förvaltningsarvoden	300 886	299 935
	Tomträttsavgäld	515 301	509 000
	Övriga driftskostnader	23 884	27 535
		7 149 253	6 052 054
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	319
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	134 250	41 602
	Administrationskostnader	37 582	42 238
	Extern revision	13 800	13 900
	Konsultkostnader	5 844	29 575
	Medlemsavgifter	56 250	60 481
		247 726	188 114
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	142 980	146 280
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	24 000	0
	Löner och övriga ersättningar	65 750	71 000
	Sociala avgifter	67 563	52 035
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Övriga personalkostnader	2 667	7 000
		313 410	286 765
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 148	2 398
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 539	15 769
	Ränteintäkter skattekonto	57	83
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 306	6 895
	Övriga ränteintäkter	17 786	22 949
		26 835	48 094
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 166 235	1 438 154
		1 166 235	1 438 154

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2015-04-30	2014-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	75 061 930	73 849 608
Årets investeringar	0	693 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 061 930	74 543 358
Ingående avskrivningar	-23 425 835	-21 107 840
Årets avskrivningar	-1 017 415	-1 799 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 443 250	-22 907 263
Utgående bokfört värde	50 618 680	51 636 095
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 801 000	1 801 000
Summa taxeringsvärde	116 601 000	116 601 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	684 648	677 260
Årets investeringar	0	7 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	684 648	684 648
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-645 220	-614 803
Årets avskrivningar	-24 417	-30 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 637	-645 220
Bokfört värde	15 011	39 428
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	429	3 227
	429	3 227
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	308 068	323 859
Upplupna intäkter	64 782	8 420
	372 850	332 279

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2015-04-30	2014-04-30			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	700 000			
	Marginalen Bank	904 750	887 318			
		904 750	1 587 318			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	10 212	19 070			
		10 212	19 070			
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	7 017 343	2 340 465	538 002
	Resultatdisposition			340 063	197 939	-538 002
	Årets resultat					601 789
	Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	7 357 406	2 538 404	601 789
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	399640	1,89%	2015-06-04	1 094 799	80 000
	Stadshypotek	799417	1,62%	2016-12-01	8 622 320	200 000
	Swedbank	2656626732	1,41%	2015-07-28	1 720 000	40 000
	Swedbank	2754399315	4,35%	2016-12-20	9 602 500	230 000
	Swedbank	2754847826	1,41%	2015-07-28	2 170 000	40 000
	Swedbank	2757235987	2,78%	2015-06-25	7 700 000	200 000
	Swedbank	2757259011	1,92%	2016-05-25	7 868 357	187 340
					38 777 976	977 340
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 800 636
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 891 276
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				57 250	56 150
	Källskatt				465	1 207
	Övriga kortfristiga skulder				2 857	2 857
					60 572	60 214
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				9 537	253 748
	Förutbetalda hyror och avgifter				913 753	882 619
	Övriga upplupna kostnader				297 891	341 584
					1 221 181	1 477 951

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

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter

2015-04-30

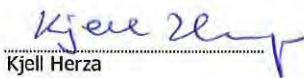
2014-04-30

Stockholm, den 9/9-15


Pia Orjheim


Christian Gundersen


Håkan Hallgren


Kjell Herza


Maritta Tamsamani


Susanne Flensted-Waleij

Vår revisionsberättelse har 2015-08-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


Elizabetha Hammar


Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2014-05-01 - 2015-04-30.

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 2015-04-30 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 Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2014-05-01 - 2015-04-30.

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 11/09-2015


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Olona Zozulyak

STYRELSENS FÖRSLAG TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Styrelsen föreslår att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse (se bilaga).

Varför stadgerevision?

- Göra språket mer modernt och texterna mer lättbegripliga.
- Anpassa till aktuell lagstiftning och värderingar inom HSBs organisation.
- Anpassa stadgarna inom olika HSB-nivåer till varandra (bostadsrättsföreningarna, HSB-distrikt, regionala avdelningar, bospararna, HSB centralt).

De viktigaste ändringarna hittar du i följande paragrafer:

§ 2	Ändamålet
§ 5	Rätt till medlemskap
§ 11	Insats eller andelstal och årsavgift (kommentar: denna paragraf är öppen, dvs vi kan välja att behålla insats eller ändra till andelstal som grund för årsavgiften. Vi behåller insats som tidigare)
§ 12	Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift, samt för andrahandsupplåtelse
§ 16	Kallelse
§ 17	Dagordning (kommentar: valberedningens sammankallande heter nu valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman).
§ 18	Rösträtt, ombud och biträde
§ 22	Konstituering och firmateckning
§ 26	Valberedning
§ 27	Fonder
§ 28	Underhållsplan
§ 31	Bostadsrättshavarens ansvar
§ 32	Bostadsrättsföreningens ansvar
§ 34	Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
§ 35	Förändring av bostadsrättslägenhet
§ 40	Andrahandsupplåtelse
§ 44	Förverkandegrunder
§ 45	Vissa meddelanden (kommentar: ny paragraf)
§ 48	Utträde ur HSB

Observera att i princip alla paragrafer är ändrade i språkbruk samt har ändrad följd för att helheten ska bli mer överskådlig. Inledningsvis kan det således vara svårt att hitta i paragraferna.

ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombud, om ombudet är äkta make(a) eller person som är närstående och varaktigt sammanboende med medlemmen eller annan medlem i föreningen. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig, daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet. Juridisk person har rätt att genom fullmakt företrädas av fysisk person. Fullmakten behöver ej bevitnas.

Ort..... Datum.....

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer.....



Brf Gransätra, Gransätragränd 1, 127 36 SKÄRHOLMEN