

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-05-01 – 2002-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1963-10-16 och registrerades 1963-10-26. Området färdigställdes 1965. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gransätra 2 – 4 med adresserna Gransätragränd 1 – 51 samt 2 – 20. Av föreningens 150 lägenheter upplåtes samtliga med bostadsrätt.

Medlemmar

Föreningen har 177 medlemmar. Detta är oförändrat jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, vilka har flyttat in under räkenskapsåret 01-05-01 – 02-04-30:

Ove Hagberg	port 8
Sten Sture Waleij och Susanne Flensted-Waleij	port 8
Lars Holmberg och Anne-Louise Öijer	port 4
Henrik och Karin Herber	port 10

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jan Tillenius	ordförande / ekonomi
Margareta Koltay	vice ordförande
Sonja Bentell	sekreterare
Hans Fagerberg	ledamot
Mats Bergman	ledamot
Christer Sigevall	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Karin Olsson	
Bengt Löfstrand	
Rauni Kalijärvi	utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå är Hans Fagerberg, Sonja Bentell, Karin Olsson och Bengt Löfstrand.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2001-10-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 24 protokollförda sammanträden och dessutom ett antal funktionsinriktade möten.

Styrelsen har också arrangerat "Gransättradagen", ett Öppet Hus där medlemmarna kunde bekanta sig med Gransättras olika lokaler och nyttigheter, få information om fönsterisoleringen och diskutera med styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan Tillenius, Margareta Koltay, Hans Fagerberg och vicevärden Sune Carlén, två i förening.

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit Solveig Ström med Ulla Nääf-Bergström som suppleant. BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av, Vanja Davidsson sammankallande, Stig Axelsson och Sven Göran Dahlgren.

Vicevärd

Sune Carlén har haft förtroendeuppdraget som vicevärd.

Ombud till distriktsstämma

Karin Olsson har varit föreningens representant vid distriktsstämman för HSB Stockholms 5:e distrikt.

Gårdsråd

Under året har föreningen haft följande gårdsråd:

Norrgården:

Stina Helander
Anki Tsikkinis
Anne-May Egnell
Maria Ekman

Mellangården:

Saknar gårdsråd

Sörgården:

Sune Carlén
Marie-Louise Flodin
Susanne Lydin

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med $2,5 \times \text{prisbasbeloppet} = 94\,750$ vilket innebär c:a 13 535 per ledamot i genomsnitt. HSB:s representanter i styrelsen har inget arvode från föreningen. Till revisorn har utgått 10 000 kr och till revisorssuppleanten 2 000 kr. Vicevärdens arvode är 56 300 kr.

Entreprenörer

Fastighetsskötseln har utförts av *Hysesbostädernas Fastighetsservice AB*.

Trädgårdsskötseln har utförts av *Hus- och Villaträdgårdar AB*, som också sköter Aletrumman.

Beskränning av träd och buskar har utförts av *Ronnie Widmark AB*.

Lokalvård i gemensamma utrymmen har utförts av *Johanneshovs Städ och Fönsterputs AB*.

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat, 2 283 kr, överföres till dispositionsfonden.

Årsavgifter och hyror

Den första juli 2001 höjdes avgifterna för bostäder och för ej indexreglerade lokaler med 2,5 %. Avgifterna för garageplatser förblev oförändrade. Den första juli 2002 höjdes avgifterna för bostäder och ej indexreglerade lokaler med 3,0 %. Garage- och P-platser oförändrade avgifter.

Förmögenhetsvärde

Bostadsrätterna har ett skattepliktigt förmögenhetsvärde, individuellt för varje lägenhet. Förmögenhetsvärdet beräknas som:

	02-04-30	01-04-30
Fastigheternas taxeringsvärde	94 371 000	82 587 000
+ summa omsättningstillgångar	2 916 998	2 470 217
- summa skulder	- 16 995 489	- 16 925 293
Totalt förmögenhetsvärde	80 292 509	68 131 924

Föreningens totala förmögenhetsvärde fördelas därefter på bostadsrätterna i proportion till lägenheternas andelstal.

Gransätrabladet

Kontakt- och informationsbladet utkom i december 2001 och april 2002.

Gransättras hemsida

I augusti 2002 har föreningens hemsida färdigställts och publicerats. Hemsidan nås via www.hsb.se. Därefter kommer man till Gransätra via menyalternativet **Sök bostadsrättsförening**. På hemsidan finns information om nyheter, lokaler, trivselregler mm. Här finns också en anslagstavla där man kan lämna tips och synpunkter på föreningen samt annonsera.

Fastigheterna

Underhållsplanering

Besiktning av fastigheterna har skett under februari 2002 och underhållsplanen har uppdaterats.

Åtgärder enligt underhållsplan 2001 har genomförts vilket bl.a inneburit underhåll och målning av staket och portaler.

Utöver underhållsplanen har ny styr- och reglerteknik av fastighetsventilationen installerats. Brandvarnare har installerats i samtliga lägenheter, lokaler och trapphus. Krypgrunderna har sanerats och fått förbättrad ventilation. Källargångarna har målats. Samtliga stammar har spolats.

Fönsterisolering

På föregående årsstämma presenterade styrelsen ett förslag på hur en tilläggsisolering av fönstren skulle kunna göras i Gransätra. Stämman gav den nyvalda styrelsen i uppdrag att gå vidare i planeringen. Efter utvärdering av olika alternativ startade arbetet i maj 2002 och beräknas vara slutfört under december. Föreningen har sökt och fått beviljat ett bidrag för fönsterisoleringen på 855.000 kronor genom Stockholms stads lokala investeringsprogram (LIP).

Omläggning av tak

I augusti 2002 tecknade föreningen avtal angående omläggning av taken på samtliga bostadsfastigheter. Ett nytt plåttak läggs ovanpå det gamla. Det nya taket kommer att ha ett överhäng på c.a 40 cm, vilket ger fastigheterna ett trevligare utseende samtidigt som fasaden skyddas bättre.

Motioner till föreningstämman

Det har inte kommit in några motioner till föreningsstämman.

Fritidsverksamheter

Träfflokalen

Även i år har många utnyttjat förmånen att hyra vår lokal.

Vägstugan

Vävgruppen bedriver verksamheten i sin lokal Gransätragränd 43.

Pensionärsklubben.

Gransätraseniorerna är pensionärsföreningen inom Gransätra. Klubben ordnar träffar för seniorerna inom föreningen.

Bastuklubben

Bastuklubben träffas som vanligt på fredagar i bastun.

Advent

1:a advent firades traditionsenligt med körsång, kaffe, lussebullar och glögg.

Gransätra Trädgårdsodlarförening

Från Gransätra Trädgårdsodlarförening har vi fått följande rapport:

Odlingsåret pågår fortfarande men man kan nog säga att skörden har varit god. Även exotiska grönsaker typ aubergine har lyckats på friland. Vi är många som har provat nya blommor och grönsaker med lyckat resultat.

Som vanligt har rådjuren ätit mycket av grödorna så därför har vi påbörjat en gärdesgård. Om det finns någon på Gransätra med erfarenhet av gärdesgårdar hör gärna av er till oss, vi behöver både praktisk och teoretisk hjälp.

En lott har missköts och är därför förverkad och vi söker en ny hyresgäst till den. Är någon intresserad hör av er till *Anne- May Egnell* 08- 646 05 01 efter kl 15. Några andra lotter skulle behövt rensas lite bättre.

Vi har gjort en takrenovering på bodarna under våren som ska slutföras nu i höst.

Styrelsen består av följande personer;

<i>Stina Helander,</i>	port 41, 08- 88 80 52
<i>Marie-Louise Flodin Jansson,</i>	port 2, 08- 646 74 23
<i>Anne-May Egnell,</i>	port 39, 08- 646 05 01 efter kl 15
<i>Ann-Christin Tsikkinis,</i>	port 39, 08- 646 92 05



Resultaträkning		01-05 - 02-04	00-05 - 01-04
Nettoomsättning	Not 1	7 657 064	7 389 591
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 062 465	-3 295 363
Planerat underhåll	Not 3	-539 503	-1 332 873
Fastighetsskatt		-470 961	-728 313
Tomträttsavgäld		-516 565	-516 562
Avskrivningar		-1 355 569	-764 490
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<u>-6 945 063</u>	<u>-6 637 601</u>
Bruttoresultat		712 001	751 990
Rörelseresultat		712 001	751 990
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	68 957	54 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-778 675	-805 088
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-709 718</u>	<u>-750 487</u>
Resultat efter finansiella kostnader		2 283	1 503
Årets resultat		2 283	1 503



Balansräkning

2002-04-30

2001-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 6	20 438 700	20 502 183
Inventarier	Not 7	106 745	115 838
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	438 263	0
Underhållslånepost	Not 9	0	693 544

<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 983 708</u>	<u>21 311 565</u>
---	--	-------------------	-------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
--	--------	-----	-----

<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
--	--	------------	------------

Summa anläggningstillgångar

20 984 208 21 312 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		514	1 907
Övriga fordringar	Not 11	63 152	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	220 916	203 254
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 109 216	1 051 282

<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 393 798</u>	<u>1 256 443</u>
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 200 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Övrigt		23 200	13 774
--------	--	--------	--------

<i>Summa kassa och bank</i>		<u>23 200</u>	<u>13 774</u>
-----------------------------	--	---------------	---------------

Summa omsättningstillgångar

2 916 998 2 470 217

Summa tillgångar

23 901 206 23 782 282



Balansräkning

2002-04-30

2001-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 013 819

2 013 819

Summa Bundet eget kapital

2 013 819

2 013 819

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

2 757 191

2 755 688

Årets resultat

2 283

1 503

Summa fritt eget kapital

2 759 474

2 757 191

Summa eget kapital

4 773 293

4 771 010

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

2 132 424

2 085 979

Summa avsättningar

2 132 424

2 085 979

Skulder

Fond för inre underhåll

317 588

325 619

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 738 501

15 111 178

Leverantörsskulder

687 694

268 860

Skatteskulder

341 985

541 057

Övriga skulder

Not 16

4 356

1 570

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

905 365

677 009

Summa skulder

16 995 489

16 925 293

Summa eget kapital och skulder

23 901 206

23 782 282

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

23 197 500

23 197 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Bostadslånepost

Bostadslånepost, enligt särskild lagstiftning, tas upp till högst samma belopp som motsvarande lån uppgår till. Avskrivning sker med minst sammabelopp som motsvarande lån amorteras med. Under innevarande år har bostadslånet upplösts och ska därför skrivas av med hela beloppet innevarande år.

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en 30-årig annuitetsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Avsättningar

Avsättningar avser åtagande mot utomstående parter.

Föreningen har valt att även redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen.

Fonden avser reservering för föreningens egna framtida underhållskostnader i enlighet med underhållsplanen eller fastställd budget. Minimi avsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

När det ackumulerade underskottet är förbrukat kommer föreningen att betala inkomstskatt på överskottet av verksamheten. Föreningens underskott är i år 6 847 449 kr och har då minskat med 1 604 168 kr i jämförelse med förra årets underskott vilket uppgick till 8 451 617 kr.

**Noter****2002-04-30****2001-04-30****Medelantal anställda**

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	1	1
Kvinnor	0	0
Summa	<u>1</u>	<u>1</u>

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	56 350	54 900
Löner och andra ersättningar	15 400	11 000
Sociala kostnader	<u>19 685</u>	<u>17 372</u>
Summa	<u>91 435</u>	<u>83 272</u>

Revisorer

Föreningsvald	7 000	7 000
BoRevision AB	<u>8 000</u>	<u>6 640</u>
Summa	<u>15 000</u>	<u>13 640</u>

Förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	55 200	76 559
Sociala kostnader	15 301	19 389
Övriga personalkostnader	<u>1 071</u>	<u>1 050</u>
Summa	<u>71 572</u>	<u>96 998</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och
sociala kostnader

178 007 193 910



HSB:s Brf Gransätra

Noter		2002-04-30	2001-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 432 848	6 252 910
	Hyrer	1 138 033	1 106 630
	Övriga intäkter	144 354	91 752
	Brutto	7 715 235	7 451 292
	Avgifts- och hyresbortfall	-21 114	-25 005
	Avsatt till inre fond	-37 057	-36 696
	Nettoomsättning	7 657 064	7 389 591
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	170 007	187 270
	Fastighetsskötsel och städ	1 015 703	664 500
	Reparationer	410 446	293 962
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	314 601	289 279
	Uppvärmning	1 184 680	1 039 443
	Vatten	228 496	290 335
	Sophämtning	59 777	115 167
	Fastighetsförsäkring	60 886	46 332
	Kabel-TV	46 518	45 752
	Övriga avgifter	2 811	9 912
	Förvaltningsarvoden	342 049	136 896
	Övrig drift	226 491	176 515
	Summa drift och löpande underhåll	4 062 465	3 295 363
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll	493 058	1 028 873
	Avsättning till fond för yttre underhåll	535 000	570 000
	Avlyft från fond för yttre underhåll	-488 555	-266 000
	Summa planerat underhåll	539 503	1 332 873



Noter		2002-04-30	2001-04-30
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	14 413	10 918
	Specialinlåning	53 369	38 318
	Övriga ränteintäkter	1 175	5 365
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 957	54 601
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	778 675	805 088
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	778 675	805 088



Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	11 104 671	222 093	2,00%	-4 254 521	6 850 150
Sopanläggning	20 432			-20 432	0
Ombyggnad	258 102			-258 102	0
Fönster	955 200			-955 200	0
Ombyggnad	14 427 556	265 467	1,84%	-1 588 474	12 839 082
Fjärrvärme	158 374	31 675	20,00%	-31 675	126 699
Styr och regler	431 075	86 215	20,00%	-86 215	344 860
	27 355 410	519 235		-7 108 404	20 160 791

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Bilplatser	949 647	47 482	5,00%	-671 738	277 909
	949 647	47 482		-671 738	277 909

Taxeringsvärde

	2002-04-30	2001-04-30
Byggnader	67 976 000	59 508 000
Mark	26 395 000	23 079 000
	94 371 000	82 587 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Inventarier	667 601	0		-667 601	0
Flistugg	19 125	0		-19 125	0
Kompostutrustning	136 250	6 813	5,0%	-34 065	102 185
Luftrenare till kom	11 400	2 280	20,0%	-6 840	4 560
	834 376	9 093		-727 631	106 745



Noter

2002-04-30

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Fönster	438 263
Summa	<u>438 263</u>

Not 9 Bostadslånepost/Underhållslånepost

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Räntelån	1 862 262	693 544	-1 862 262	0
	1 862 262	693 544	-1 862 262	0

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	63 152
Summa övriga fordringar	<u>63 152</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB	46 757
Villaträdgård	6 249
Fastighetsjouren	510
Gatu & Fastighetskontoret	86 090
Stockholm vatten	5 574
ComHem	7 776
Bredbandsbolaget	295
Länsförsäkring	53 980
Upplupen ränteintäkt	13 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>220 916</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar	<u>1 500 000</u>



Noter

2002-04-30

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans			
2001-05-01	2 013 819	2 755 688	1 503
Disposition enl. stämmobeslut		1 503	-1 503
Årets resultat			2 283
Utgående balans			
2002-04-30	2 013 819	2 757 191	2 283

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	4,75%	rörligt	451 786
Stadshypotek	5,39%	2003-06-01	259 341
Stadshypotek	4,75%	rörligt	433 624
Stadshypotek	5,39%	2003-06-01	1 245 489
Stadshypotek	5,63%	2004-06-01	3 769 515
Stadshypotek	4,75%	rörligt	492 380
HSB Bank	4,35%	rörligt	4 850 000
HSB Bank	5,99%	rörligt	2 212 100
SBAB	5,06%	2002-06-17	356 743
SBAB	5,06%	2002-06-17	290 175
SBAB	5,06%	2002-06-17	377 348
Summa skulder till kreditinstitut			14 738 501

Not 16 Övriga skulder

Personalens källskatt	4 356
	4 356



Noter

2002-04-30

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	615 298
Upplupen ränta	91 718
Upplupen revisionskostnad 2001/2002	8 000
Upplupen revisionskostnad 2000/2001	6 500
Hysesbostäder	20 000
Villaträdgård	29 386
Birka	119 962
Christiansen El	6 854
Bostadsinkasso	1 750
SITA	706
Flinks Järn	471
Upplupen arbetsgivareavgift	4 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	905 365

Stockholm 2002

.....
Jan Tillenius

.....
Sonja Bentell

.....
Hans Fagerberg

.....
Margareta Koltay

.....
Mats Bergman

.....
Christer Sigevall

Vår revisionsberättelse har 2002-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad revisor