



Årsredovisning 2002-2003

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

torsdagen den 23 oktober 2003 kl 18.30 – 21.00 i **Frösätra Servicehus**, Frösätrabacken 7.

OBS Vi är inte i Sätterskolan denna gång!!

Vi bjuder på frukt och dricka.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fullmakter
4. Val av mötesordförande
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om disposition av årets resultat
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden
14. Beslut om bidrag till Gransättras pensionärsförening
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - Avgående ledamöter: Jan Tillenius, Margareta Koltay, Mats Bergman
samt nyval efter Sven Göran Dahlgren, som
avflyttat
 - Avgående suppleanter: Fredrik Augustsson och Susanne Lydin

16. Val av revisor och revisorssuppleant

Avgående revisor: Solveig Ström
Avg. revisorssuppleant: Ulla Nääf-Bergström

17. Val av valberedning

Avgående: Vanja Davidsson (sammankallande)
Linda Hagberg och Leif Ilsaas

18. Information om pågående/kommande arbeten samt föreningens ekonomi

19. Beslut om styrelsens förslag till nya cykelställ

20. Motioner

21. Övriga ärenden

22. Stämman avslutas

✂-----

FULLMAKT

Varje medlem har 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 företräddas av fysisk person. Fullmakten behöver ej bevitnas.

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

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer.....

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-05-01 – 2003-04-30.

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 176 medlemmar. En minskning med en jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, vilka har flyttat in under räkenskapsåret 02-05-01 – 03-04-30:

Mirko och Jovanka Grujicic	port 47
Ramsi Alias	port 12
Brita Weiner och Sven Johansson	port 12
Dragana Sevo och Zeljko Ljubinkovic	port 9
Rosa Colt	port 9
Yoo Karlung	port 10

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jan Tillenius	ordförande / ekonomi
Margareta Koltay	vice ordförande
Karin Olsson	sekreterare
Mats Bergman	ledamot
Sven Göran Dahlgren	ledamot (t.o.m. 2003 05 08)
Christer Sigevall	utsedd av HSB Stockholm (t.o.m. 2003 02 12)
Håkan Forsberg	utsedd av HSB Stockholm (fr.o.m. 2003 02 13)

Suppleanter har varit:

Fredrik Augustsson	(t.o.m. 2003 08 11)
Susanne Lydin	
Rauni Kalijärvi	utsedd av HSB Stockholm (t.o.m. 2003 02 12)
Christer Sigevall	utsedd av HSB Stockholm (fr.o.m. 2003 02 13)

I tur att avgå är Jan Tillenius, Margareta Koltay, Mats Bergman, och Susanne Lydin. Sven Göran Dahlgren och Fredrik Augustsson har redan avgått.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2002-10-24.

Extra föreningsstämma om panncentralen hölls 2003-05-22. På extrastämman beslöts att panncentralen i fortsättningen skall användas för föreningsändamål och inte hyras ut.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Styrelsen har också arrangerat ett informationsmöte för nyinflyttade medlemmar.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan Tillenius, Margareta Koltay, Karin Olsson 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, Linda Hagberg och Leif Ilsaas.

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

På årsstämman 2002 beslöts att arvode till styrelsen skall utgå med 2,5 x prisbasbeloppet, vilket med dagens prisbasbelopp innebär 96 500 eller c:a 13 785 per ledamot i genomsnitt. HSB:s representanter i styrelsen har inget arvode från föreningen. Revisorsarvudet beslöts till 10 000 kr för ordinarie revisor och 2 000 till revisorssuppleanten. Vicevärdens ersättning är 56 400 kr.

Entreprenörer

Fastighetsskötseln har utförts av *Hyresbostäders Fastighetsservice AB*.

Trädgårdsskötseln inkl beskärning av träd och buskar har utförts av *Entreprenör Sättra AB*, som också sköter Ale-trumman.

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

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat, 4 616 kr, överföres till dispositionsfonden.

Årsavgifter och hyror

Den första juli 2002 höjdes avgifterna för bostäder och för ej indexreglerade lokaler med 3,0 %. Avgifterna för garageplatser förblev oförändrade. Den första juli 2003 höjdes avgifterna för bostäder och ej indexreglerade lokaler med 2,0 %. Garage- och P-platser oförändrade avgifter.

Förmögenhetsvärde

Bostadsrätterna har ett skattepliktigt förmögenhetsvärde, individuellt för varje lägenhet.

Förmögenhetsvärdet beräknas som:

	03-04-30	02-04-30
Fastigheternas taxeringsvärde	98 906 000	94 371 000
+ summa omsättningstillgångar	899 202	2 916 998
- summa skulder	<u>- 20 843 771</u>	<u>- 16 995 489</u>
Totalt förmögenhetsvärde	78 961 431	80 292 509

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

Information till medlemmar

Gransätrabladet utkom i december 2002 och juni 2003. Dessutom utkom det mindre informationsbladet *Gransätrabarret*, med tre utgåvor.

Gransättras hemsida

Föreningens hemsida förändras ständigt och här lämnar styrelsen kontinuerligt aktuell information. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/stockholm/gransatra. På hemsidan kan man bl.a. läsa våra stadgar, tidigare årsredovisningar, trivselregler, underhållsansvar mm. Här finns också information om vårt närområde och matnyttiga länkar. Dessutom har vi en anslagstavla där man kan lämna tips och synpunkter på föreningen samt annonsera.

Fastigheterna

Underhållsplanering

Besiktning av fastigheterna har skett under februari 2003 och underhållsplanen har uppdaterats.

Enligt underhållsplan 2002 har yttertaken byggts om och fått nytt utseende med bl.a. ett större överhäng.

Utöver underhållsplanen har föreningen installerat isolerglas i samtliga fönster i lägenheterna och föreningslokalen. Krypgrunden under hus A, dvs port 47 – 51, har försetts med två pumpgropar för dräneringsvatten samt nya spillvattenstammar. I krypgrunden under hus F, dvs port 21 – 25 har en pumpgrop installerats. Därmed har förhoppningsvis problemen med vatten-samlingar under dessa hus fått sin lösning. Tre gaveltrappor har renoverats och fått ny beläggning. I tvättstugan har två nya avfuktare samt ny ventilation med förvärmad luft installerats. Källarbelysningen har genomgående bytts ut mot modernare, mera energisnåla armaturer.

Takomläggningen och fönsterisoleringen

I underhållsplanen var takomläggningen beräknad till en kostnad av 6 610 tkr. Tack vare en lyckosam upphandling blev de verkliga kostnaderna endast 5 278 tkr, vilket är hela 1 332 tkr lägre än offerterna som låg till grund för underhållsplanens beräkningar.

Kostnaden för fönsterisoleringen blev 3 074 tkr, varifrån avgår LIP-bidrag med 684 tkr. Den bokförda kostnaden blev därmed 2 390 tkr. Dessutom tillkommer beviljade men ännu ej utbetalda LIP-bidrag med 171 tkr. Nettokostnaden för fönsterisoleringen blir därmed 2 219 tkr.

Glädje

I juni -03 avtäcktes konstverket *Glädje*, som nu pryder panncentralens södra vägg. Skulpturgruppen, som skapats och skänkts till föreningen av *Anne-May Egnell* (port 39), har väckt berättigad beundran och blivit en välkomnande symbol för både boende och besökare till föreningen.

Styrelsens förslag till föreningsstämman

Låsbara cykelställ

Under sommaren 2003 har ett flertal stölder skett från våra cykelhus. Även om cykelhusen nu försetts med både bommar och nya lås, anser styrelsen ändå inte att säkerheten är helt tillfredsställande. Styrelsen föreslår därför att cykelhusen kompletteras med låsbara cykelställ av samma typ som finns vid Sättra T-bana. Ställen ger varje cykelägare möjlighet att på ett stöldsäkert sätt låsa fast cykeln. Föreningen har fem cykelhus, fyra av dem rymmer 30 cyklar och ett rymmer 40 cyklar. Förslaget innebär att i varje cykelhus installeras 15 resp 20 cykelställ. De låsbara ställen kan hyras av medlemmarna till en årskostnad av 150 kr. Skulle förslaget genomföras kommer cykelhusen därefter totalt rymma 80 avgiftsbelagda platser och 80 avgiftsfria.

Motioner till föreningstämman

Motion 1

från John Severin i port 21

Betr flyttning av vägg i biltvätthallen

Refererande till den extra föreningsstämman om panncentralen den 22 maj 2003.

Stämman beslutade om en del renoveringar av befintlig panncentral, där tyvärr ändring av biltvätthallen inte var färdig budgeterad. Jag vill därför föreslå, att man ger styrelsen i uppdrag att utreda kostnaderna för flyttning av väggen i biltvätthallen, som är för kort för en standardbil. Speciellt på vintern när man tvingas tvätta bakpartier av bilen med öppen garageport och vatten rinner ut och bildar svallis med risk för förbipasserande till soprummet att halka, även torkning av bilen försvåras av imma.

Om kostnaderna är rimliga hoppas jag stämman beslutar att utföra flyttningen i samband med renoveringen.

Styrelsens kommentar

Styrelsen är positiv till förslaget och kommer att till stämman redovisa kostnaden för att flytta väggen i biltvätthallen. Om stämman beslutar att en ombyggnad ska göras anser styrelsen att kostnaden för ombyggnaden och utnyttjandet av tvätthallen i första hand bör bekostas av dem som använder hallen. Styrelsen kommer därför också att föreslå stämman införandet av något avgiftssystem.

Motion 2

från Gösta Nilsson i port 9

1. Piskställningen vid infartsrondellen står idag och skämmer ut området. Jag föreslår att föreningen planterar en syrenhäck eller vintergröna växter som en skärm runt ställningen. Denna ställning är den enda i området som inte har en skyddande häck.
2. För oss som bor mot parkeringsplatsen är genomfartstrafiken mycket besvärande. Jag önskar i första hand farthinder som gör att trafiken måste sakta ner farten. En större blomsterlåda e.dyl skulle mycket väl kunna placeras på vägen mellan kolonilotterna och norrgårdens cykelhus. Detta skulle effektivt kunna hindra traktorer, gräsklippare mm som använder denna väg.

3. Är det dags att väcka frågan om en ny infart till parkeringen från Björksätravägen? Detta skulle lösa många problem för oss som bor nära parkeringen.
4. Gransätra får mycket beröm av omkringboende grannar som tycker att vi har mycket fina planteringar. Detta stämmer, men kring parkeringen nedanför panncentralen saknas växter. Parkeringen och detta område är sterilt och tråkigt. Jag föreslår att föreningen planterar vintergröna växter eller häckar mellan parkeringarna och vägen och även mellan parkeringarna.
5. Jag skulle också önska att styrelsen kunde påminna de boende att gästparkeringen är till för besökande och inte för boende. Det händer alltför ofta att gästparkeringen är så full att besökare parkerar på gräsmattan.

Styrelsens kommentar

Punkt 1. Styrelsen tillstyrker förslaget med en plantering kring piskställningen. Den bör dock vara av vintergröna växter och inte av syrener. Syrener faller sina blad under höstarna och dessa skulle blåsa ner i källartrappan till port 11 och skräpa ner ytterligare.

Punkt 2. Styrelsen tillstyrker förslaget att placera en blomsterlåda på gångvägen mellan kolonilotterna och cykelhuset, förutsatt att den inte utgör något hinder för snöröjningen.

Punkt 3. Styrelsen avstyrker förslaget om ny infart från Björksätravägen. Förslaget diskuterades på årsstämman 1999, som motsatte sig en ny infart.

Punkt 4. Styrelsen är i princip positiv till nya planteringar kring parkeringen nedanför panncentralen. Enligt underhållsplanen skall det ske en upprustning av asfaltsyorna och avbärräckena år 2005. Kostnaderna för upprustningen är i nuvarande underhållsplan beräknade till c:a 350 tkr. Risken är att nyplanteringar idag allvarligt skulle kunna skadas av underhållsåtgärder om något år och styrelsen vill därför avvakta med dessa tills efter upprustningen av parkeringsplatserna.

Punkt 5. Styrelsen instämmer helhjärtat. Gästparkeringen är till för besökare. Boende bör endast i undantagsfall vid kortare besök i lägenheten använda gästparkeringen för egen del.

Motion 3

från Olle Larsson i port 47

Förslag 1. Se till att göra gästparkeringarna mer tillgängliga. Som det ser ut idag parkerar vissa bilar som de vill. Mitt förslag är att **måla upp rutor** så att man ser hur man ska stå och då får man ett ganska jämt avstånd mellan de parkerade bilarna. Visst finns det målade linjer idag på plankan framför, men det räcker att en bil ställer sig fel så ser inte nästa bil något streck. Utan ställer sig själv på ett betryggande avstånd ifrån bilen som är närmast och så har en ruta gått förlorad.

Förslag 2. En kompletterande skylt för gästparkeringsplatserna där följande bör stå:

Endast för gäster till Gransättras bostadsrättsförening.

På detta sätt blir det lättare att avvisa de som parkerar här och ska använda sig av fotbollsplanerna som ligger i vår närhet.

Styrelsens kommentar

Förslag 1. Styrelsen håller med om att parkeringsdisciplinen kunde vara mycket bättre, både när det gäller gästparkeringen och medlemsparkeringen. Problemet ligger dock inte främst i frånvaron av målade parkeringsrutor utan snarare i att rutorna är för små. Styrelsen har för avsikt att i samband med upprustningen av parkeringsplanen 2005 göra en översyn och eventuell om disposition av utrymmet. I samband med denna kommer också parkeringsrutorna att målas. Styrelsen vill därför avvakta med målningen till dess.

Förslag 2. Vid infarten till parkeringarna finns det relativt nyuppsatta skyltar som anger att parkeringen endast är till för besökare till brf Gransätra. Styrelsen anser dessa vara tillräckliga och avstyrker därför motionen.

Motion 4

från Åke Löwenberg i port 20

För att i fortsättningen hålla vårt fina område trivsamt och trevligt för alla boende, är det önskvärt att de viktigaste ordningsreglerna uppsätts i varje förstuga.

Styrelsens kommentar

Information, trivselregler och bestämmelser för föreningen har vi samlat i ***"Gransätras ABC"***, som senast delades ut till alla hushåll i oktober 2002 och som rutinmässigt delas ut till alla nyinflyttade. ***"Gransätras ABC"*** är på 10 sidor och det är svårt att göra något lätthanterligt urval. Styrelsen befarar att en komplett version av ordningsreglerna kan ge ett oöverskådligt och skräpigt intryck om de anslås i portarna. Styrelsen föreslår i stället att det på anslagstav-lorna finns en hänvisning till att ***"Gransätras ABC"*** finns att hämta på vicevärdsexpeditionen och att den också finns att läsa på vår hemsida.

Fritidsverksamheter

Träfflokalen

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

Vägstugan

Vävgruppen bedriver verksamheten i sin lokal Gransätragränd 43.

Pensionärsklubben.

Gransätras seniorerna är pensionärsföreningen inom Gransätra. Klubben ordnar träffar och utflykter för seniorerna inom föreningen.

Bastuklubben

Bastuklubben träffas som vanligt på fredagar i bastun. Då är det öppet hus för samtliga herrar i föreningen.

Advent

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

Gransätra Trädgårdsodlarförening

Från Gransätra Trädgårdsodlarförening har vi fått följande rapport:

Det varma vädret har gjort att det vuxit så det knakat.

Den som är intresserad av att odla är välkommen att höra av sig till någon av styrelsens medlemmar för mer information. För närvarande finns det en odlingslott ledig.

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

Bilden på förstasidan är tagen av Jan Koltay vid avtäckningen av Anne May Egnells konstverk Glädje.

Tillägg till årsredovisning 2002-2003.

Nedanstående motion har nått styrelsen efter motionstidens utgång och efter det att årsberättelsen har lämnats till tryckning. Styrelsen har ännu inte kunnat ta ställning till motionen men önskar att den behandlas på årsmötet, då även styrelsen uppfattning kommer att redovisas. En liknande motion avslogs på årsmötet 2000.

Motion 5

skriven av *Agneta Larsson* och undertecknad av följande medlemmar: *Kurt Åsberg*, port 33, *Lars-Erik Kronberg*, port 33, *Brita Jonsson*, port 31, *Ester Söderberg*, port 31, *Artur Areschoug*, port 31, *Lars Goring*, port 25 samt *Bengt Söderström*, port 25.

Ang. fruktträden på Mellangården.

Vi har problem med en massa ungdomar (som ej bor här). Det känns besvärande då dessa inte bara "pallar" frukt, utan också kastar dessa in på våra uteplatser och på våra fönster. Det kan stå oss dyrt om en fönsterruta går sönder. Plus att vissa medlemmar känner sig oroliga då det kommer stora gäng alldeles utanför. Visst är träden vackra då de står i blom, men det finns andra prydnadsträd.

Vår önskan är alltså att dessa tas bort. Det gäller 4 st plommonträd och 2 st äppelträd.



Resultaträkning		02-05 - 03-04	01-05 - 02-04
Nettoomsättning	Not 1	7 850 771	7 657 064
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 346 609	-4 062 465
Planerat underhåll	Not 3	-363 657	-539 503
Fastighetsskatt		-520 392	-470 961
Tomträttsavgäld		-516 559	-516 565
Avskrivningar		-947 365	-1 355 569
Summa fastighetskostnader		-6 694 582	-6 945 063
Bruttoresultat		1 156 189	712 001
Jämförelsestörande poster	Not 4	-370 000	0
Rörelseresultat		786 189	712 001
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	34 207	68 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-815 780	-778 675
Summa finansiella poster		-781 573	-709 718
Resultat efter finansiella kostnader		4 616	2 283
Årets resultat		4 616	2 283



Balansräkning		2003-04-30	2002-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	27 168 533	20 438 700
Inventarier	Not 8	97 652	106 745
Pågående nyanläggningar och förskott		0	438 263
Summa materiella anläggningstillgångar		27 266 185	20 983 708
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 266 685	20 984 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 513	514
Övriga fordringar		0	63 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	216 824	220 917
Avräkningskonto HSB Stockholm		675 329	1 109 216
Summa kortfristiga fordringar		893 666	1 393 799
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Postgiro		2 923	23 200
Handkassa		2 613	0
Summa kassa och bank		5 536	23 200
Summa omsättningstillgångar		899 202	2 916 998
Summa tillgångar		28 165 887	23 901 206



Balansräkning		2003-04-30	2002-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 013 819	2 013 819
Upplåtelseavgifter		1 783	0
Summa Bundet eget kapital		2 015 602	2 013 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		2 759 474	2 757 191
Årets resultat		4 616	2 283
Summa fritt eget kapital		2 764 090	2 759 474
Summa eget kapital		4 779 692	4 773 293
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		2 542 424	2 132 424
Summa avsättningar		2 542 424	2 132 424
Skulder			
Fond för inre underhåll		264 693	317 588
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 847 923	14 738 501
Leverantörsskulder		448 818	687 694
Skatteskulder		158 976	341 985
Övriga skulder	Not 13	1 777	4 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 121 584	905 365
Summa skulder		20 843 771	16 995 489
Summa eget kapital och skulder		28 165 887	23 901 206
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		23 197 500	23 197 500
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 2% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.
Ombyggnaden skrivs av enl en 30-årig annuitetsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Avsättningar

Avsättningar enligt årsredovisningslagen 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

När det ackumulerade underskottet är förbrukat kommer föreningen att betala statlig inkomstskatt. Inkomsten är schablonmässigt beräknad från fastighetens taxeringsvärde och finansiella poster. Föreningens underskott är i år 5 178 558kr och har då minskat med 1 668 891kr i jämförelse med föregående års underskott.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.



Noter		2003-04-30	2002-04-30
Medelantal anställda			
	Innevarande år	Föregående år	
Män	1	1	
Kvinnor	0	0	
Summa	1	1	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
Styrelsen			
Arvode förtroendevalda	84 770	56 350	
Löner och andra ersättningar	9 600	15 400	
Sociala kostnader	25 160	19 685	
Summa	119 530	91 435	
Revisorer			
Föreningsvald	12 000	7 000	
BoRevision AB	7 903	8 000	
Summa	19 903	15 000	
Övriga förtroendevalda/anställda			
Löner och ersättningar	56 400	55 200	
Sociala kostnader	15 531	15 301	
Pensionskostnader och förpliktelser	750	0	
Övriga personalkostnader	1 093	1 071	
Summa	73 774	71 572	
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	213 207	178 007	
Not 1 Nettoomsättning			
Årsavgifter	6 623 174	6 432 848	
Hyrer	1 198 980	1 138 033	
Övriga intäkter	67 216	144 354	
Brutto	7 889 370	7 715 235	
Avgifts- och hyresbortfall	-37 162	-21 114	
Hyresförluster	-1 437	0	
Avsatt till inre fond	0	-37 057	
Nettoomsättning	7 850 771	7 657 064	



Noter	2003-04-30	2002-04-30
Not 2 Drift		
Personalkostnader	205 304	170 007
Fastighetsskötsel och städ	899 632	1 015 703
Reparationer	748 448	410 446
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	262 967	314 601
Uppvärmning	1 275 540	1 184 680
Vatten	304 544	228 496
Sophämtning	55 686	59 777
Fastighetsförsäkring	91 334	60 886
Kabel-TV	47 716	46 518
Övriga avgifter	79 834	2 811
Förvaltningsarvoden	165 356	342 049
Övrig drift	210 249	226 492
Summa drift och löpande underhåll	4 346 609	4 062 465
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll	323 657	493 058
Avsättning till fond för yttre underhåll	40 000	535 000
Avlyft från fond för yttre underhåll	0	-488 555
Summa planerat underhåll	363 657	539 503
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	370 000	0
Summa jämförelsestörande poster	370 000	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	11 756	14 413
Specialinlåning	14 550	53 369
Övriga ränteintäkter	7 901	1 175
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 207	68 957
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	781 484	778 675
Räntekostnader övriga	34 296	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	815 780	778 675



Noter

2003-04-30

Not 7 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	11 104 671	222 093	2,00%	-4 476 614	6 628 057
Sopanläggning	20 432			-20 432	0
Ombyggnad	258 102			-258 102	0
Fönster	955 200			-955 200	0
Ombyggnad	14 427 556	255 368	1,77%	-1 843 843	12 583 713
Fjärrvärme	158 374	31 675	20,00%	-63 350	95 024
Styr & regler	431 075	86 215	20,00%	-172 430	258 645
Fönster	2 390 115	119 506	5,00%	-119 506	2 270 609
Tak	5 277 990	175 933	3,33%	-175 933	5 102 057
	35 023 515	890 789		-8 085 409	26 938 106

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Bilplatser	949 647	47 482	5,00%	-719 220	230 427
	949 647	47 482		-719 220	230 427

Taxeringsvärde

	2003-04-30	2002-04-30
Byggnader	71 156 000	67 976 000
Mark	27 750 000	26 395 000
	98 906 000	94 371 000

Not 8 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%	-40 878	95 372
Luftrenare till kom	11 400	2 280	20,0%	-9 120	2 280
	834 376	9 093		-736 724	97 652



HSB:s Brf Gransätra

Noter		2003-04-30	2002-04-30
Not 9	Finansiella anläggningstillgångar		
	Andelar i HSB Stockholm	500	500
	Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Länsförsäkringar	74 708	
	Stockholm gatu & fastighetskontoret	86 093	
	Comhem	7 988	
	HSB Stockholm	48 030	
	Upplupen räntekostnader	5	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 824	



Noter

2003-04-30

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans				
2002-05-01	2 013 819	1 783	2 757 191	2 283
Disposition enl. stämmobeslut			2 283	-2 283
Årets resultat				4 616
Utgående balans				
2003-04-30	2 013 819	1 783	2 759 474	4 616

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	4,37%	rörlig	447 234
Stadshypotek	5,39%	2003-06-01	256 729
HSB Bank	4,35%	rörlig	4 810 000
SBAB	5,06%	2003-06-17	271 934
Föreningssparbanken	4,14%	rörlig	1 500 000
Stadshypotek	4,75%	rörlig	429 256
Stadshypotek	5,39%	2003-06-01	1 232 941
SBAB	5,06%	2003-06-17	221 153
Stadshypotek	5,63%	2004-06-01	3 731 535
Stadshypotek	4,75%	rörlig	487 420
HSB Bank	5,99%	rörlig	2 172 100
SBAB	5,06%	2003-06-17	287 621
Föreningssparbanken	4,95%	2008-03-26	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 847 923

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 390 000 per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Personalens källskatt	1 710
Skattemyndigheten	67
Summa övriga skulder	<u>1 777</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	617 886
Hysesbostäder fastighetsservice	20 000
Entreprenör AB	26 875
Fortum	118 455
Stockholm vatten	23 693
Renhållningsverket	4 385
Hellstens grovsopor	4 876
SITA	519
Upplupen revisionskostnad	7 740
Haninge åkeri	2 046
Flexibel	28 571
Autorör	3 435
Energi ekonomi	1 375
Profile	3 994
Lgt	6 963
HSB produktion	13 500
HSB Stockholm	59 250
Plåtteamet	18 986
Lars Abrahamsson	1 318
Carl Bro	6 563
Upplupen arbetsgivareavgift	1 625
Upplupna räntekostnader HSB	28 361
Upplupen räntekostnader	121 168
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 121 584

Stockholm 2003

Jan Tillenius

Karin Olsson

Håkan Forsberg

Mats Bergman

Susanne Lydin

Margareta Koltay

Vår revisionsberättelse har 2003-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad revisor