



Årsredovisning 2015-2016

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 27 oktober 2016 kl 18.30 – 21.00
i **Panncentralen** Gransätragränd 1.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och fullmakter
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om disposition av årets resultat
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar
a) till styrelse b) till revisor c) till valberedning
15. Beslut om bidrag till Gransätras Seniorförening, Snickeriförening och Trädgårdsodlarförening
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer
20. Val av revisor/er
21. Beslut om antal ledmöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till HSB:s distriktsstämmor
24. Information om pågående/kommande arbeten
25. Trivsselfrågor/frivilliga grupper
26. Upplösning av bostadsrätt 99-2133-115 inför utökning med intilliggande soprum
27. Motioner
28. Stämman avslutas

På stämman får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-05-01 – 2016-04-30. Föreningens 52:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015/2016

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 13 691 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>	5 r o k.
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:

- 2015/16 De sista staketen kring uteplatserna är utbytta. Lekredskap har bytts och nya plattor har lagts på Norrgården. Nytt bokningssystem för biltvätten har införts.
- 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. *HP*

- 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. Pumpgröpar 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):

Garantibesiktning av de nya lägenheterna i port 43 (19)

Målning samt nya armaturer i panncentralen (28)

Nytt bokningssystem av biltvätten (12)

Rörinfordring av dagvattenrör mellan hus G och H (41)

Högtryckstvätt av skärmtak (24)

Byte av gungställning, gunghund, plattläggning och komplettering av buskar mm (125)

Byte av staket runt uteplatser har slutförts (354)

Målning av hyreslokal och cykelhus (55)

Inventering av fönsterstatus hus H (32)

Underhållsplan

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har skett under februari 2016 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

- Fönsterreparationer
- Åtgärder för att förbättra parkeringsövervakningen
- Byte till nya ljuskällor i samtliga höga och låga gatlyktor
- Nytt låssystem
- Återuppbyggnad av garagedel efter den brand som inträffade i juni 2016.

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 37 955 tkr. Under året har föreningen amorterat 823 tkr.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Pia Örjeheim</i>	ordförande	Vald 2014 till årsmötet 2016
<i>Susanne Flensted-Waleij</i>	Sekreterare	Vald 2015 till årsmötet 2017
<i>Kjell Herza</i>	ekonomi	Vald 2014 till årsmötet 2016
<i>Amit Rathod</i>	Ledamot	Vald 2015 till årsmötet 2017
<i>Torsten Gustafsson</i>	Ledamot	Vald 2015 till årsmötet 2017

HSBs representant i styrelsen, *Peter Backström*, har slutat sin anställning hos HSB och har därför avgått. Till ny HSB-representant har i juni 2016 utsetts *Bo Hallgren*

I tur att avgå är *Kjell Herza och Pia Örjeheim*.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2015-10-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Revisorer

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

Valberedning

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

Vicevärd

Amit Rathod 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, 44 300 kr (44 500), och 5 (6) ledamöter kommer det arvode som utbetalas i oktober 2016 bli 101 890 kr (122 820). I genomsnitt blir arvodet per ledamot 20 378 kr (20 470 kr).

HSB:s representant i styrelsen har inget arvode från föreningen. Revisorsarvode har utgått med 10 000 kr (10 000). Valberedningens arvode har varit 6 000 kr (3 000). Vicevärdens ersättning är 60 000 kr (65 750).

Förvaltning (Föregående års belopp inom parantes)

Ekonomisk förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 167 296 kr (167 384).

Administrativ förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 120 416 kr (0)

Fastighetsskötsel har utförts *Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB*. Fast kostnad enligt kontrakt 298 740 kr (290 980).

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

Lokalvård i gemensamma utrymmen har utförts av *Städsällskapet i Stockholm AB* 352 877

(340 707). *Söderbergs Mattleasing* har skött entrémattorna till en kontrakterad kostnad om 61 276 (58 879). 

Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits. Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, inflyttade under räkenskapsåret 15-05-01 – 16-04-30:

Rojin och Zinar Shamlou	Port 51
Hampus Mild Samuelsson och Celeste Clark	Port 51
Kent Håkan och Lena Österberg	Port 41
Anton Graaf och Elin Kinell	Port 43A
Senay och Serman Kanat	Port 33

Föreningen har 211 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 4 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.

Flerårsöversikt

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning, tkr	10 980	11 161	10 945	10 893	10 961
Resultat efter finansposter, tkr	1 768	602	538	919	918
Eget kapital, tkr	14 903	13 135	12 533	11 995	10 776
Taxeringsvärde, tkr	134 944	116 601	115 601	115 601	99 960
- därav byggnad, tkr	90 943	82 800	81 800	81 800	76 200
Soliditet %	27 %	24 %	23 %	22 %	19 %
Genomsnittlig årsavgift kr/m ² bostadsyta	619	619	619	619	619
Hysesintäkt lokaler kr/m ²	881	890	887	880	874
Bankskuld kr/m ² bostadsrättsyta	2 772	2 833	2 953	3 089	3 234
Belåningsgrad (banklån/taxvärde)	28 %	33 %	35 %	36 %	44 %
Avsättning underhållsfond kr/m ² totalyta	68	68	68	69	69
Utnyttjande underhållsfond kr/m ² totalyta	12	46	45	11	22
Drift- och personalkostnader kr/m ² totalyta	500	571	490	456	451
Avskrivning kr/m ² totalyta	70	71	125	123	123
Räntekostnader kr/ m ² bostadsrättsyta	64	85	105	119	130

Brf Gransätras 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 248 000 kr. Av avgiften från genomsnittslägenheten går c:a 3 726 kr/månad åt att betala föreningens drift- och personalkostnader och c:a 474 kr/månad åt att betala föreningens räntekostnader. *mf*

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 föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 808 015
Årets resultat	<u>1 768 017</u>
	4 576 032

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 182 483
Överföring till yttre underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	<u>3 758 515</u>
	4 576 032

Skulle stämman besluta enligt förslaget kommer Fonden för yttre underhåll därefter att uppgå till 8 507 101 kr.

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Resultaträkning		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 980 058	11 161 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 670 820	-7 149 253
Övriga externa kostnader	Not 3	-193 989	-247 726
Planerat underhåll		-182 483	-667 822
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-286 400	-313 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 475	-1 041 832
Summa rörelsekostnader		-8 363 167	-9 420 043
Rörelseresultat		2 616 891	1 741 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 988	26 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-869 861	-1 166 235
Summa finansiella poster		-848 873	-1 139 400
Årets resultat		1 768 017	601 789

18

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2016-04-30****2015-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

49 601 265

50 618 680

Inventarier och maskiner

Not 8

2 951

15 011

49 604 216

50 633 691

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

49 604 716

50 634 191

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

1 538

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 380 224

725 178

Placeringskonto HSB Stockholm

1 074 157

1 121 288

Övriga fordringar

Not 10

1 959

429

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

374 744

372 850

2 831 084

2 221 283

Kortfristiga placeringar

Not 12

2 416 101

904 750

Kassa och bank

Not 13

677

10 212

Summa omsättningstillgångar

5 247 862

3 136 245

Summa tillgångar**54 852 577****53 770 435***HP*

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Balansräkning	2016-04-30	2015-04-30
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	7 689 584	7 357 406
	<u>10 327 186</u>	<u>9 995 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 808 015	2 538 404
Årets resultat	1 768 017	601 789
	<u>4 576 032</u>	<u>3 140 193</u>
Summa eget kapital	<u>14 903 219</u>	<u>13 135 201</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>36 977 632</u>	<u>37 800 637</u>
	36 977 632	37 800 637
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	977 340	977 340
Aktuell skatteskuld	494 844	463 146
Fond för inre underhåll	21 111	11 352
Övriga skulder	95 542	101 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	62 715	60 571
Summa skulder	Not 18	
	<u>1 320 174</u>	<u>1 221 181</u>
	2 971 727	2 834 597
Summa skulder	39 949 359	40 635 234
Summa eget kapital och skulder	54 852 577	53 770 435
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 

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 768 017	601 789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 029 475	1 041 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 797 492	1 643 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 886	-32 567
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 130	-449 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 932 736	1 161 060
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-823 005	-1 651 675
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-823 005	-1 651 675
Årets kassaflöde	2 109 731	-490 615
Likvida medel vid årets början	2 761 428	3 252 042
Likvida medel vid årets slut	4 871 159	2 761 428

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



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.

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

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.

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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. *40*

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 477 172	8 481 027
Årsavgifter el	621 831	647 327
Årsavgifter vatten	371 285	361 305
Hyror	1 420 705	1 447 508
Övriga intäkter	115 813	263 756
Bruttoomsättning	11 006 806	11 200 923
Avgifts- och hyresbortfall	-26 705	-34 444
Hyresförluster	-43	-5 247
	10 980 058	11 161 232
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 313 911	1 682 241
Reparationer	672 455	903 696
El	928 271	937 409
Uppvärmning	1 617 505	1 568 698
Vatten	309 613	239 794
Sophämtning	173 143	174 794
Fastighetsförsäkring	145 502	144 688
Kabel-TV och bredband	303 651	388 896
Fastighetsskatt	277 213	268 966
Förvaltningsarvoden	368 246	300 886
Tomträttsavgäld	534 065	515 301
Övriga driftskostnader	27 245	23 884
	6 670 820	7 149 253
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 762	134 250
Administrationskostnader	71 222	37 582
Extern revision	14 000	13 800
Konsultkostnader	0	5 844
Medlemsavgifter	70 005	56 250
	193 989	247 726
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	122 812	142 980
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	26 000	24 000
Löner och övriga ersättningar	63 052	65 750
Sociala avgifter	62 586	67 563
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	1 500	2 667
	286 400	313 410
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	562	1 148
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 447	3 539
Ränteintäkter skattekonto	0	57
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 043	4 306
Övriga ränteintäkter	12 936	17 786
	20 988	26 835
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	869 641	1 166 235
Övriga räntekostnader	220	0
	869 861	1 166 235

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2016-04-30	2015-04-30
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	75 061 930	75 061 930
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 061 930	75 061 930
	Ingående avskrivningar	-24 443 250	-23 425 835
	Årets avskrivningar	-1 017 415	-1 017 415
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 460 665	-24 443 250
	Utgående bokfört värde	49 601 265	50 618 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 943 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 001 000	1 801 000
	Summa taxeringsvärde	134 944 000	116 601 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	509 635	684 648
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 635	684 648
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-494 624	-645 220
	Årets avskrivningar	-12 060	-24 417
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-506 684	-669 637
	Bokfört värde	2 951	15 011
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	1 959	429
		1 959	429
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	373 236	308 068
	Upplupna intäkter	1 508	64 782
		374 744	372 850

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2016-04-30	2015-04-30			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 500 000	0			
	Bunden placering	916 101	904 750			
		2 416 101	904 750			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	677	10 212			
		677	10 212			
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	7 357 406	2 538 404	601 789
	Resultatdisposition			332 178	269 611	-601 789
	Årets resultat					1 768 017
	Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	7 689 584	2 808 015	1 768 017
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	399640	1,82%	2016-06-07	1 014 800	80 000
	Stadshypotek	799417	1,62%	2016-12-01	8 422 320	200 000
	Swedbank	2656626732	1,18%	2016-07-28	1 680 000	40 000
	Swedbank	2754399315	4,35%	2016-12-20	9 430 000	230 000
	Swedbank	2754847826	1,18%	2016-07-28	2 130 000	40 000
	Swedbank	2757235987	0,97%	2017-06-21	7 550 000	200 000
	Swedbank	2757259011	1,92%	2016-05-25	7 727 852	187 340
					37 954 972	977 340
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 977 632
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 068 272
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				977 340	977 340
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				60 250	57 250
	Källskatt				-748	465
	Övriga kortfristiga skulder				3 212	2 857
					62 714	60 572
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				168 088	9 537
	Förutbetalda hyror och avgifter				903 912	914 181
	Övriga upplupna kostnader				248 174	297 463
					1 320 174	1 221 181

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

AA



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter

2016-04-30 2015-04-30

Stockholm, den 24/8 2016

Armit Rathod

Annika Pia Orjehim

Bo Hallgren

Kjell Herza

Susanne Flensted-Waleij

Torsten Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 29-08-2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Elisabeth Hammar

Av föreningen vald revisor

Karin Pettersson

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 2015-05-01 - 2016-04-30.

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 revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 2016-04-30 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 2015-05-01 - 2016-04-30.

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 29/8 2016


Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSEORDFÖRANDE, STYRELSE OCH REVISORER SAMT ARVODESFÖRSLAG.

Dagordningen Punkt 14 Förslag om arvoden och ersättningar

a) till styrelse

Oförändrat: Prisbasbeloppet (44 800 kr för 2017) x 0.46 x antalet ledamöter
Med föreslagna 5 ledamöter ger det ett arvode på 103 000 eller 20 600/person i snitt.

Arvode för förlorad arbetsinkomst:

Förtroendevald som utför arbete för föreningens räkning ersätts för förlorad arbetsförtjänst under förutsättning att intyg om löneavdrag kan uppvisas eller inkomstbortfallet kan styrkas på annat sätt.

b) till revisorer

Oförändrat, d.v.s. 10 000 kr

c) till valberedning

Oförändrat, d.v.s. 6 000 kr att fördela inom gruppen

Dagordningen Punkt 16 Förslag om antal styrelseledamöter

Oförändrat, d.v.s 6 st ledamöter varav en utses av HSB Stockholm

Dagordningen Punkt 17 Förslag om ordförande och styrelseledamöter

I tur att avgå är *Kjell Herza* och *Pia Örjeheim*.

Susanne Flenstedt Waleij och *Amit Rathod* är valda till 2017 men avgår nu.

Omval av *Pia Örjeheim* på 2 år - styrelseordförande

Nyval av *Milan Orac* på 2 år

Nyval av *Helene Mueller* på 2 år

Nyval av *Lars Davidsson* på 2 år

Torsten Gustafsson vald till 2017 kvarstår

Bo Hallgren kvarstår som HSB Stockholms representant

Dagordningen Punkt 19 Förslag om antal förtroendevald revisor

Oförändrat, d.v.s 1 st förtroendevald revisor

Dagordningen Punkt 20 Förslag om revisor

Avgående revisor *Elisabeth Hammar*

Nyval av *Jan Koltay* på 1 år

Dagordningen Punkt 21 Förslag om antal valberedare

Oförändrat, d.v.s 3 st valberedare (måste minst vara 2 ledamöter i valberedningen).

Dagordningen Punkt 22 Förslag om valberedare

Avgående: *Ingela Albinsson*, *Margareta Koltay* och *Britt-Marie Karlsson*.

Omval av *Margareta Koltay*. Övriga valberedare är ännu inte klart

MOTIONER TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Motion nr 1

Styrelsens yttrande över motion 1 om hastighetsbegränsning och farthinder.

Motionären vill att det ska sättas upp skyltar om hastighetsbegränsning till 10 km/h inom området samt att fler farthinder monteras på Sörgården. Styrelsen avser att se över hastighetsbegränsningen och förtydliga skyltningen tillsammans med parkeringsbolaget. Styrelsen tycker att det är ett bra förslag med fler farthinder och avser beställa sådana.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen härmed anses besvarad.

Skulle vilja att det kommer upp skyltar med specifik hastighetsbegränsning om 10km/h inom området eftersom nuvarande skyltning verkar tolkas väl fritt. Vill även att fler farthinder monteras på Sörgården på grund av ökad trafik och så att inte något barn blir påkört.

Vänligen
Berit Stille

.....
Motion nr 2

Styrelsens yttrande över motion 2 om kapning av ek.

Motionären vill att den stora eken som skuggar hans lägenhet ska tas bort. Styrelsen anser att en flera hundra år gammal ek som främjar närmiljön både estetiskt och ”miljömässigt” för många människor ska vägas mot den enskilde medlemmens önskemål. I detta fall anser styrelsen att argumenten för att eken ska stå kvar väger tyngre. Ekar har dessutom enligt stadsbyggnadskontoret ett särskilt skydd.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

Den jättestora eken som bara blir högre och bredare för varje år som går och skuggar i sån omfattning att jag bara får sol några timmar per dag t.o.m. under sommaren då solen står högt. Den står ju så nära huset att den täcker så stor yta med sina yviga och täta grenar och det finns inte en chans att solen går igenom grenverket. Den tappar ju varken grenar eller löv ju äldre den blir som det är med killar som tappar hår och sjunker ihop en smula i takt med åldern. Har sol från 14.30 till 17.45 en dag mitt i sommaren och sedan får jag lite sol vid lilla köksfönstret om jag sträcker på mig ordentligt likt ett hotell på en charterresa som lovar havsutsikt om man står på tå på en planka som sitter fast på balkongräcket. :) Vill få eken kapad.

Med vänlig hälsning
Mr Roberto Audouard - Gransätra 2

.....
Motion nr 3

Styrelsens yttrande över motion 3 om minskning av biltrafik.

Som styrelsen tolkat motionen vill motionären minska biltrafiken inom området genom tydligare skyltning alternativt genom att sätta upp en bom. Styrelsen föreslår att vi avvaktar och ser hur det går nu när våra nya parkeringsbestämmelser och övervakning börjar fungera. Framöver kommer det tydligt framgå att parkering endast är tillåten med särskilt p-tillstånd på hela parkeringsområdet. Styrelsen kommer att följa upp trafiken inom området under hösten och vidta de åtgärder som kan behövas.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

Det åker fortfarande in bilar som inte är från Gransätra till "Garageparkeringen" trots det inte finns gästparkering och de platser som finns är "Förhyrda" P-platser. Kanske inte parkeringsbolaget riktigt kommit igång med sina rutiner för att övervaka detta. Mitt förslag om

det inte fungerar med p-bolaget är att sätta upp en bom. Det blir förstås bökigt för de Gransätrabor som har sina bilar på den parkeringen/garage om dom ska tvingas kliva ur bilen var gång dom ska ut/in öppna/stänga bommen. Eller försök med stora glasklara skyltar och som inte inbjuder till att åka in och reka om man kan ställa bilen gratis.

Med vänlig hälsning

Mr Roberto Audouard - Gransätra 2

.....
Motion nr 4

Styrelsens yttrande över motion 4 om anläggning av nya parkeringsplatser

Motionären vill att nya parkeringsplatser ska anläggas vid infarten mot garagen. Marken där parkeringsplatserna föreslås anläggas är mark som enligt stadsplanen inte får bebyggas. Därför kan stämman inte besluta om att anlägga parkeringsplatser där. Styrelsen anser att återställandet av garagen och därmed ett större gästparkeringsområde än vi haft sedan midsommar kombinerat med konsekvenserna av parkeringsövervakningen är anledningar till att avvakta med ett sådant övervägande. Dessutom skulle det estetiska intrycket av vårt grönskande område kraftigt förändras för alla som kommer till Gransätra från Björksätravägen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

Anläggning av nya parkeringsplatser

Vid infarten mot garagen på höger sida finns en stor gräsyta som man skulle kunna ta en del av och anlägga en rad med kanske 10-15 parkeringsplatser.

Med vänliga hälsningar

Lars Martinsson

Gransätragränd 25

.....
Motion nr 5

Styrelsens yttrande över motion 5 om tuktning av träd

Motionären vill att föreningen ska tukta våra träd så att säkerheten för människor och fordon kan återställas. Styrelsen har redan påbörjat arbetet med att se över trädbeståndet ur bl. a. säkerhetsaspekten.

Styrelsen föreslår, mot bakgrund av ovanstående, att stämman beslutar att motionen härmed anses besvarad.

På mellangården är växtligheten mogen för en översyn. Träd som behöver beskäras, då grenar är så långa att de riskerar att knäckas och skada både människor och fordon. Nu på hösten dignar träden av frukter och tyngs ner av dessa, vilket ökar risken för att grenar ska knäckas.

Anlita en arborist som kan tukta träden så att säkerheten för människor och fordon kan återställas.

Med vänliga hälsningar

Lars Martinsson

Gransätragränd 25

.....
Motion nr 6

Styrelsens yttrande över motion 6 om förnyelse av växtligheten utmed fasaderna

Motionären anser att upprustning och förnyelse behövs av växtligheten utmed fasaderna på mellangården behövs. Det finns många olika åsikter om hur en ”fin” växtlighet ska se ut. En

föryngring av häcken längs fasaderna har markentreprenören Spade redan påtalat bör göras inom ett par år. Ett sådant stort och kostsamt projekt bör dock kombineras med en översyn och förnyelse av hela växtligheten utanför våra hus. Där är våra djupa/breda planeringar utanför husen en stor utmaning. Detta måste vägas mot andra nödvändiga åtgärder som ligger framför oss. När det är sagt, vill styrelsen samtidigt understryka att den under tiden avser att göra nödvändiga punktsatser för att ta hand om akuta problem med växtligheten.

Styrelsen föreslår, mot bakgrund av ovanstående, att stämman beslutar att motionen härmed anses besvarad.

Den övriga växtligheten på mellangården med förvuxna tallbuskar, nyponbuskar och de kantigt tuktade buskarna utmed fasaderna är anskrämlig. Här behövs en upprustning och en förnyelse. Ett exempel att peka på kan vara norrgårdens finna planteringar.

Med vänliga hälsningar

Lars Martinsson

Gransätragränd 25

.....
Motion nr 7

Styrelsens yttrande över motion 7 om att lämna gräsytor oklippta.

Motionären vill att vi ska låta gräsyterna som omger vårt område vara i fred, oklippta, och så i ängsblommor. Enligt styrelsens uppfattning behöver ängar skötas t.ex. slås med lie ca 3 ggr per säsong, om man inte sår i ängsblomster och timotej vart år blir det bara oklippt gräsmatta. Den sköter inte sig själv.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

Vi har stora gräsytor som inte nyttjas i någon större utsträckning, istället för att våra trädgårdsskötare lägger ner tid på att klippa dessa så skulle man kunna så in ängsblommor och låta det växa oklippt. Jag tänker på de gräsytor som omger vårt område, kanske inte på våra innergårdar. T.ex. de stora gräsyterna mot cykel-gångbanan vid fotbollsplanerna, gräsyterna mot Björksätravägen. Det är ju gräsmattor som ingen nyttjar och att underhålla dessa ytor kostar ju pengar.

Med vänliga hälsningar

Lars Martinsson

Gransätragränd 25

.....
Motion nr 8

Styrelsens yttrande över motion 8 om ytterbelysning

Motionären vill att en översyn av ytterbelysningen ska göras. Detta arbete pågår redan. Styrelsen hoppas att kunna presentera en tids- o handlingsplan på mötet.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen härmed anses besvarad.

Ytterbelysningen inom föreningen är mycket dålig, det behövs en översyn av detta. Med hjälp av en belysningskonsult skulle man kunna få en mycket bättre och energisnålare ytterbelysning som skulle ge mycket bättre belysning, speciellt under den mörka årstiden.

Med vänliga hälsningar

Lars Martinsson

Gransätragränd 25



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 bevittnas.

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

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer.....



HSB brf Gransätra, Gransätragränd 1, 127 36 SKÄRHOLMEN