



# Årsredovisning 2018

1 maj – 31 december

# KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 23 maj 2019 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. Beslut om närvaro på stämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om disposition av årets resultat
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar  
a) till styrelse b) till revisor c) till valberedning
16. Beslut om bidrag till Gransättras Seniorförening, Snickeriförening och Trädgårdsodlarförening
17. Beslut om antal styrelseledamöter
18. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer
21. Val av revisor/er
22. Beslut om antal ledmöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till HSB:s distriktsstämmor
25. Information om pågående/kommande arbeten
26. Motioner
27. Stämman avslutas
28. Övriga frågor

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



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-05-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gransätra 2, 3 och 4 som disponeras med tomträtt i Stockholms kommun. Tomträttsavtalet löper ut 2025-01-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm    |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                 | 153   | 13 691 |
| Lokaler                       | 18    | 990    |
| Gästlägenhet                  | 1     | 28     |
| Förråd                        | 47    | 211    |
| Parkerings- och garageplatser | 159   | 0      |

Föreningens fastighet är byggd 1964-65 värdeår 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. I årsavgiften ingår inte förbrukning av el, varmvatten och tvättstuga vilka debiteras separat.

#### Genomfört och planerat underhåll

Grovsoprummet har fått nytt tåligt golv.

Sprickor i marken kring panncentralen har asfalterats och nedsjunkna avloppsbrunnar höjts.

En inventering och en trädvårdsplan omfattande samtliga träd har upprättats och farliga träd har avlägsnats.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel    | Åtgärd                                                                                                                                |
|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019      | Garage         | Garagen kommer att upprustas och de flesta garagedörrar kommer att bytas ut.                                                          |
| 2019      | Sophantering   | Uppsamlingen av hushållssoporna kommer att flyttas från förstuvistarna till ett nytt sopsystem. Detta beräknas vara klart under 2019. |
| 2020-2021 | Fönster, fasad | En omfattande fönster- och fasadrenovering är under upphandling. Arbetet beräknas börja under 2020 och vara klart under 2021.         |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Åtgärd                                                               |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| 2018      | Gatlyktorna renoveras och får LED-belysning.                         |
| 2017      | Nytt låssystem.                                                      |
| 2013      | Den gamla föreningslokalen byggs om till tre bostadsrättslägenheter. |
| 2012      | Ny gästlägenhet inreds.                                              |
| 2012      | Källarutrymmet i panncentralen byggs om till vicevärdsexpedition.    |
| 2011      | Panncentralen byggs om till samlings- och föreningslokal.            |
| 2008      | Tvättstugan byggs om och får nya maskiner.                           |
| 2005-2006 | Stambyte.                                                            |
| 2003      | Nya yttertak på samtliga bostadshus.                                 |
| 2001      | Ny undercentral.                                                     |

#### Övriga väsentliga händelser

Hyran och villkoren för förråd har likställts och hyresnivån höjts något. Ett tiotal nya förråd är under uppförande.

Styrelsen jobbar aktivt med föreningens ekonomi och detta har resulterat i bl.a. fortsatt låga räntor på våra lån. Genomsnittsräntan är ca 0,5 % även efter Riksbankens senaste höjning. På årsbasis sparar föreningen över 500 000 kr jämfört med de räntor vi betalade 2016/2017. Eftersom vi har låg skuldsättning och låg räntekänslighet kan vi bibehålla de korta lånen utan att ta för mycket risk.

Styrelsen kommer också 2019 börja titta på hur ekonomin och nyckeltalen utvecklar sig de kommande tio åren. Detta för att se till att avgifter och amorteringar utvecklas på ett tryggt sätt så att vi även i framtiden tar vårt långsiktiga fastighetsägaransvar.

02





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-25. Vid stämman deltog 63 röstberättigade varav 3 var representerade via fullmakter.

En extrastämma hölls den 27 november 2018. Vid stämman närvarar 28 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt. Stämman beslöt vid andra läsningen att ändra stadgarna så redovisningsåret i fortsättningen sammanfaller med kalenderåret.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Jan Koltay  
Henry Syberg  
Jan Tillenius  
Matilda Langer  
Helene Mueller  
Yoo Karlung  
Karin Leman

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Ekonomi  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Koltay, Henry Syberg, Helene Mueller och Jan Tillenius. Yoo Karlung och Matilda Langer valda till årsstämman 2020 har avgått i februari 2019.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Koltay, Jan Tillenius, Henry Syberg och Helene Mueller. Firman tecknas av två i förening.

### Revisorer

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Patrik Stille | Föreningsvald ordinarie           |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Henry Syberg.

### Valberedning

Valberedningen består av Margareta Koltay, Gunilla Esko och Ulla-Britt Nääf Bergström.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inspråkstagande av underhållsfond.

Stadgarnas fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 215 (213) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2018-04-30). Under året har 3 (7) överlåtelser skett.

02





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransättra i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal*                                       | 2018-05-01<br>2018-12-31 | 2017-05-01<br>2018-04-30 | 2016  | 2015  | 2014  |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 622                      | 622                      | 619   | 619   | 619   |
| Totala intäkter kr/kvm                           | 524                      | 755                      | 748   | 748   | 760   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 184                      | 232                      | 202   | 203   | 157   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 2 357                    | 2 432                    | 2 471 | 2 536 | 2 591 |
| Räntekänslighet                                  | 6%                       | 4%                       | 4%    | 4%    | 5%    |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 302                      | 462                      | 461   | 446   | 478   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 58                       | 116                      | 121   | 127   | 118   |

\*Årets nyckeltal är missvisande eftersom detta redovisningsår endast innehåller 8 månader i jämförelse med 12 månader för tidigare perioder.

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

| Övriga nyckeltal                  | 2018-05-01 | 2017-05-01 | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------------|------------|------------|--------|--------|--------|
|                                   | 2018-12-31 | 2018-04-30 |        |        |        |
| Nettoomsättning                   | 7 698      | 11 079     | 10 978 | 10 980 | 11 161 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 891      | 2 365      | 1 824  | 1 768  | 602    |
| Soliditet                         | 36%        | 33%        | 30%    | 27%    | 24%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                         | 7 698 409        |
| Rörelsekostnader                        | - 5 718 894      |
| Finansiella poster                      | - 88 781         |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>1 890 735</b> |
| Planerat underhåll                      | + 119 625        |
| Avskrivningar                           | + 697 859        |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>2 708 218</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total vta</b> | <b>181</b>       |

**Förändring eget kapital**

|                              | Insatser  | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 2 059 072 | 578 530             | 9 457 501     | 4 632 255           | 2 364 712      |
| Reservering till fond 2018   |           |                     | 480 000       | -480 000            |                |
| Reservering till fond 2017   |           |                     | 1 000 000     | -1 000 000          |                |
| Ianspråktagande av fond 2018 |           |                     | -119 625      | 119 625             |                |
| Balanserad i ny räkning      |           |                     |               | 2 364 712           | -2 364 712     |
| Årets resultat               |           |                     |               |                     | 1 890 735      |
| Belopp vid årets slut        | 2 059 072 | 578 530             | 10 817 876    | 5 636 592           | 1 890 735      |

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat               | 5 996 967        |
| Årets resultat                    | 1 890 735        |
| Reservering till underhållsfond   | -480 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 119 625          |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>7 527 326</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>7 527 326</b> |
|-------------------------|------------------|

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2018-05-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-05-01<br/>2018-04-30</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 7 698 409                        | 11 078 509                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -4 523 237                       | -6 915 954                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -133 413                         | -206 501                         |
| Planerat underhåll                                |       | -119 625                         | 0                                |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -244 760                         | -263 080                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -697 859                         | -1 048 259                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -5 718 894                       | -8 433 794                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 979 516</b>                 | <b>2 644 715</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 22 576                           | 27 128                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -111 357                         | -307 132                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -88 781                          | -280 004                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 890 735</b>                 | <b>2 364 712</b>                 |

02



**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2018-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 47 354 891 48 052 749

Inventarier och maskiner

Not 8 0 1

47 354 891 48 052 750

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

47 355 391 48 053 250

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 770 7 430

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 089 206 1 078 193

Placeringskonto HSB Stockholm

978 483 227 175

Övriga fordringar

Not 10 1 354 972

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 353 886 583 749

2 433 699 1 897 519

Kortfristiga placeringar

Not 12 8 678 032 7 428 032

Kassa och bank

Not 13 1 976 3 653

Summa omsättningstillgångar

11 113 707 9 329 204

**Summa tillgångar****58 469 098 57 382 454**

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning** **2018-12-31** **2018-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser             | 2 059 072         | 2 059 072         |
| Upplåtelseavgifter   | 578 530           | 578 530           |
| Yttre underhållsfond | 10 817 876        | 9 457 501         |
|                      | <u>13 455 478</u> | <u>12 095 103</u> |

*Fritt eget kapital*

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 636 592        | 4 632 255        |
| Årets resultat      | 1 890 735        | 2 364 712        |
|                     | <u>7 527 326</u> | <u>6 996 967</u> |

|                    |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Summa eget kapital | <u>20 982 805</u> | <u>19 092 070</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|

**Skulder***Långfristiga skulder*

|                             |        |                   |                   |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>34 681 557</u> | <u>36 207 952</u> |
|                             |        | 34 681 557        | 36 207 952        |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 587 592          | 187 340          |
| Leverantörsskulder                           |        | 668 949          | 545 548          |
| Skatteskulder                                |        | 6 365            | 18 592           |
| Fond för inre underhåll                      |        | 91 257           | 91 257           |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 64 560           | 75 603           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | <u>1 386 014</u> | <u>1 164 092</u> |
|                                              |        | 2 804 736        | 2 082 431        |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa skulder |  | 37 486 293 | 38 290 383 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                       |  |                          |                          |
|---------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <u><b>58 469 098</b></u> | <u><b>57 382 454</b></u> |
|---------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2018-05-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-05-01<br/>2018-04-30</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 890 735                        | 2 364 712                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 697 859                          | 1 048 259                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 588 593                        | 3 412 971                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 226 141                          | -113 402                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 322 053                          | -165 631                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 136 787                        | 3 133 937                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -1 126 143                       | -582 340                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 126 143                       | -582 340                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>2 010 644</b>                 | <b>2 551 597</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>8 737 053</b>                 | <b>6 185 456</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>10 747 697</b>                | <b>8 737 054</b>                 |

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

02





## HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,40 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

| Noter        |                                                   | 2018-05-01<br>2018-12-31 | 2017-05-01<br>2018-04-30 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|              |                                                   |                          |                          |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Ärsavgifter                                       | 5 934 024                | 8 512 341                |
|              | Ärsavgifter el                                    | 440 374                  | 632 145                  |
|              | Ärsavgifter varmvatten                            | 258 536                  | 380 312                  |
|              | Hyror                                             | 1 028 575                | 1 486 875                |
|              | Övriga intäkter                                   | 61 928                   | 100 084                  |
|              | Bruttoomsättning                                  | 7 723 437                | 11 111 757               |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -21 025                  | -33 194                  |
|              | Hyresförluster                                    | -4 003                   | -54                      |
|              |                                                   | <b>7 698 409</b>         | <b>11 078 509</b>        |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 1 006 558                | 1 673 102                |
|              | Reparationer                                      | 493 605                  | 289 854                  |
|              | El                                                | 524 176                  | 879 242                  |
|              | Uppvärmning                                       | 813 856                  | 1 526 721                |
|              | Vatten                                            | 209 265                  | 307 607                  |
|              | Sophämtning                                       | 155 161                  | 212 754                  |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 236 725                  | 327 350                  |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 191 035                  | 286 522                  |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 194 243                  | 284 580                  |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 302 179                  | 530 786                  |
|              | Tomträttsavgäld                                   | 376 805                  | 565 195                  |
|              | Övriga driftkostnader                             | 19 629                   | 32 241                   |
|              |                                                   | <b>4 523 237</b>         | <b>6 915 954</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 21 012                   | 67 318                   |
|              | Administrationskostnader                          | 40 569                   | 66 177                   |
|              | Extern revision                                   | 16 563                   | 15 000                   |
|              | Konsultkostnader                                  | 10 000                   | 7 500                    |
|              | Medlemsavgifter                                   | 45 270                   | 50 506                   |
|              |                                                   | <b>133 413</b>           | <b>206 501</b>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                                   | 125 582                  | 101 890                  |
|              | Revisionsarvode                                   | 10 000                   | 10 000                   |
|              | Övriga arvoden                                    | 6 000                    | 11 000                   |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 60 000                   | 92 500                   |
|              | Sociala avgifter                                  | 43 178                   | 47 490                   |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser               | 0                        | 200                      |
|              |                                                   | <b>244 760</b>           | <b>263 080</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 255                      | 553                      |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 647                      | 1 999                    |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 21 479                   | 16 278                   |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 194                      | 8 298                    |
|              |                                                   | <b>22 576</b>            | <b>27 128</b>            |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 111 231                  | 306 820                  |
|              | Övriga räntekostnader                             | 126                      | 312                      |
|              |                                                   | <b>111 357</b>           | <b>307 132</b>           |

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

| Noter                                                                                                                                       | 2018-12-31            | 2018-04-30            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                       |                       |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                       |                       |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 74 181 159            | 74 181 159            |
| Anskaffningsvärde markanläggning                                                                                                            | 949 647               | 949 647               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>75 130 806</b>     | <b>75 130 806</b>     |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>                                                                                                           | <br>-27 078 057       | <br>-26 031 270       |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                                                                                                  | <b>-697 858</b>       | <b>-1 046 787</b>     |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-27 775 915</b>    | <b>-27 078 057</b>    |
| <br><b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                           | <br><b>47 354 891</b> | <br><b>48 052 749</b> |
| <br><b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                   |                       |                       |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 86 000 000            | 86 000 000            |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 4 943 000             | 4 943 000             |
| <br>Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                          | 41 000 000            | 41 000 000            |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 3 001 000             | 3 001 000             |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>134 944 000</b>    | <b>134 944 000</b>    |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                       |                       |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                       |                       |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 509 635               | 509 635               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>509 635</b>        | <b>509 635</b>        |
| <br><b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                           |                       |                       |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -509 634              | -508 162              |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1                    | -1 472                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-509 635</b>       | <b>-509 634</b>       |
| <br><b>Bokfört värde</b>                                                                                                                    | <br><b>0</b>          | <br><b>1</b>          |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                       |                       |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                   | 500                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>500</b>            | <b>500</b>            |
| <br>Andel i HSB Stockholm                                                                                                                   | 500                   | 500                   |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                       |                       |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 1 354                 | 972                   |
|                                                                                                                                             | <b>1 354</b>          | <b>972</b>            |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                       |                       |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 347 039               | 580 969               |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 6 847                 | 2 779                 |
|                                                                                                                                             | <b>353 886</b>        | <b>583 749</b>        |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                       |                       |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                       |                       |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 6 500 000             | 6 500 000             |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 1 250 000             | 0                     |
| Bunden placering                                                                                                                            | 928 032               | 928 032               |
|                                                                                                                                             | <b>8 678 032</b>      | <b>7 428 032</b>      |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                       |                       |
| Handkassa                                                                                                                                   | 1 976                 | 3 653                 |
|                                                                                                                                             | <b>1 976</b>          | <b>3 653</b>          |

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Noter****2018-12-31      2018-04-30****Not 14      Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 119841     | 0,49% | 2019-09-03       | 8 072 320         | 200 000                 |
| Stadshypotek | 320211     | 0,49% | 2019-09-30       | 9 062 287         | 90 852                  |
| Stadshypotek | 320212     | 0,49% | 2019-02-23       | 7 231 875         | 72 500                  |
| Stadshypotek | 327061     | 0,49% | 2019-10-29       | 3 690 000         | 36 900                  |
| Swedbank     | 2757259011 | 0,56% | 2019-05-28       | 7 212 667         | 187 340                 |
|              |            |       |                  | <b>35 269 149</b> | <b>587 592</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 681 557

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 331 189

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 51 349 000 51 349 000

**Not 15      Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 587 592 187 340

**Not 16      Övriga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Depositioner                | 63 092        | 62 942        |
| Momsskuld                   | 860           | 0             |
| Källskatt                   | 608           | 216           |
| Övriga kortfristiga skulder | 0             | 12 445        |
|                             | <b>64 560</b> | <b>75 603</b> |

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 10 257           | 45 267           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 885 668          | 932 340          |
| Övriga upplupna kostnader       | 490 089          | 186 485          |
|                                 | <b>1 386 014</b> | <b>1 164 092</b> |

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

**Not 18      Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02





Org Nr: 702000-7949

# HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter

2018-12-31

2018-04-30

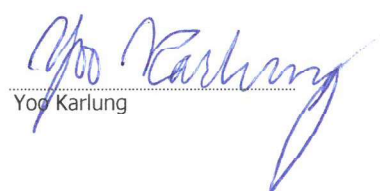
Stockholm, den 190401

  
Helene Mueller

  
Henry Syberg

  
Jan Koltay

  
Jan Tillenius

  
Yoo Karlung

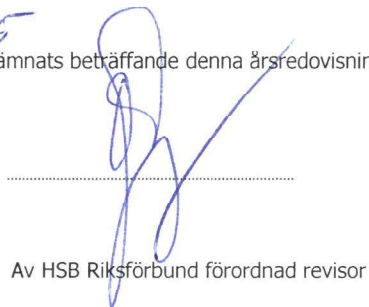
  
Matilda Langer

  
Karin Leman

Vår revisionsberättelse har 2019-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2018-05-01-2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2018-05-01-2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/04 2019

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Patrik Stille  
Av föreningen vald revisor

# Valberedningens förslag till årsstämman 23 maj 2019

## P 15 Beslut om arvoden och principer för andra ersättningar

### a) till styrelse

*Oförändrat:* Prisbasbeloppet (47 400 kr för 2019) x 0,46 x antalet av stämman förtroendevalda ledamöter. Med föreslagna fem ledamöter ger det ett arvode på 109 020 kr eller 21 804 kr/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 revisor *Oförändrat:* 10 000 kr

### c) till valberedning 2 000 kr x antal av stämman valda valberedare att fördelas inom valberedningen.

## P 17 Beslut om antal styrelseledamöter

En minskning från sex till fem av stämman valda ledamöter samt en ledamot som utses av HSB Stockholm.

## P18 Val av styrelsens ordförande och ledamöter

I tur att avgå är:

**Jan Koltay**, som på extrastämman i mars 2018 valdes som ledamot fram till 2019 års stämma och som ordförande fram till årsstämman i okt 2018. Vid den stämman omvaldes han som ordförande fram till 2019 års stämma.

**Jan Tillenius**, som på extrastämman i mars 2018 valdes som ledamot fram till årsstämman i okt 2018 och på den stämman omvaldes som ledamot fram till 2019 års stämma.

**Henry Syberg** och **Helene Mueller**, som båda vid årsstämman i okt 2017 valdes som ledamöter fram till 2019 års stämma.

**Yoo Karlung** och **Matilda Langer**, som båda vid extrastämman i mars 2018 valdes som ledamöter fram till 2019 års stämma, men som valt att avgå tidigare i vår.

Nyval av **Richard Hollander** som styrelseordförande på 1 år och som ledamot på 2 år.

Nyval på 2 år av **Rigas Bersofilotis**, **Mikael Lindqvist** och **Hans Mulder**.

Nyval av **Malin Knutsson** på 1 år.

## P 20 Beslut om antalet revisorer *Oförändrat:* en av stämman förtroendevald revisor.

## P 21 Val av förtroendevald revisor *Omval* av Patrik Stille på 1 år.

## P 22 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Enligt stadgarna skall det vara minst två stycken.

## P 23 Val av valberedning. En ledamot utses till valberedningens ordförande

Avgående valberedning har vid tiden för kallelse till stämman inte lyckats få fram något förslag på ny valberedning.



# MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN

## Styrelsens yttrande över motionen från Jan Erik Almcrantz.

Motionären vill att stämman ska besluta om ett kontrakt/dokument för nyinflyttade där man intygar att man tagit del av och förstått föreningens regler. Motionären ser också gärna att det är förknippat med ett vite för överträdelser.

Styrelsen förstår motionärens intentioner. Alla nyinflyttade har av vicevärden informerats om våra trivselregler. Styrelsen är av den uppfattningen att samtliga, som bor i Gransätra känner till och respekterar våra ordningsregler. Visserligen förekommer överträdelser, men vi kan inte se någon skillnad på överträdelser från nyinflyttade i jämförelse med de som bott i föreningen under lång tid. Efter kontakt med HSBs jurister har vi fått beskedet att det inte finns något tillämpligt lagrum för att ta ut något vite. Utan sanktioner är det meningslöst att införa det föreslagna kontraktet.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.**

Motion

Skulle vilja se ett kontrakt/dokument för nyinflyttade

Där man undertecknar att man tagit del och förstått innebörden av våra regler  
i föreningen

Gärna förknippat med ett vite för överträdelser lik det som gäller för lokaluthyrningen

Utformning av ett sådant kontrakt finns det säkert någon som kan utforma på ett adekvat sätt

Syftet är att förmå nyinflyttade att anamma vårt regelsystem

Givetvis åligger det ägaren av lägenheten att föra info vidare till ev 2:a handshyrare

Mvh Janne Almcrantz i 10:an

  
Inkom 13/2-2019/D.5.

12/2-2019

Jan Erik Almcrantz