



Årsredovisning 2019

Omslagsbild

Nytt sopsystem och nya lekredskap har tillkommit under 2019. Björn Broström har byggt nya förråd, piskställningarna har bytts ut och p-platserna har fått nya linjer.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 11 juni 2020 kl. 18.30 i **Panncentralen** Gransätragränd 1.

På grund av pågående coronaepidemin rekommenderar styrelsen starkt medlemmarna att poströsta och inte personligen infinna sig till stämman. Den traditionella informationspunkten om styrelsens arbete har strukits från dagordningen. Styrelsen kommer att kalla till ett informationsmöte vid ett senare och lämpligare tillfälle.

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 Trädgårdsodlareförening
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. Motioner
26. Stämman avslutas



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2019-01-01 - 2019-12-31

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	71	325
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. Under år 2020 är årsavgifterna oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Två nya delvis nergrävda sopstationer har byggts för hushålls- och matavfall. Den ena vid panncentralen är på 9 m³ och den andra vid odlingslotterna är på 6 m³. Sopstationerna ersätter nuvarande sopkärl vid förstukvistarna. De nya sopstationerna tas i bruk i slutet av januari 2020.

Samtliga garageportar i garagelänga 1, 2 och 4 har bytts ut. I garagelänga 3 har gummilister och stolpskor renoverats.

Parkeringen samt farthindren har fått ny och bättre linjemålning.

Samtliga rökluckor har fått ny vajer och smältbleck.

Alla gårdar har försetts med nya leksaker. Mellangårdens lekplats har uppgraderats.

14 nya förråd för uthyrning har byggts. Samtliga förrådshyror har justerats och fått samma pris per kvm.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 - 2021	Fönster, fasad	En omfattande fönster- och fasadrenovering är upphandlad. Arbetet beräknas pågå mellan 2020 och 2021.
2020 - 2021	Garagen och p-platser	Elförsörjningen till garagen och elstolpar vid parkeringen kommer att bytas. Någon eller några laddningsstolpar för elbilar kommer att byggas.
2020	Garageplan	Björkarna kommer att fällas och ersättas av annan lämplig växtlighet.
2020	Bredband	Bredbandsnätet kommer att uppgraderas.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	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.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen jobbar aktivt med föreningens ekonomi vilket har resulterat i bl.a. fortsatt låga räntor på våra lån, genomsnittsräntan är ca 0,5 %. Eftersom vi har låg skuldsättning och låg räntekänslighet har vi behållit de korta lånen utan att ta för mycket risk.

Styrelsen kommer från år 2020 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.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 63 medlemmar varav 2 via fullmakter.

Extrastämman om fönsterbyte och fasadrenovering hölls 2019-11-07. Vid extrastämman deltog 81 röstberättigade medlemmar varav 11 via fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jan Koltay	Ordförande
Henry Syberg	Vice ordförande
Jan Tillenius	Ekonomi
Helene Mueller	Ledamot
Karin Leman	HSB-ledamot
Matilda Langer	Ledamot avgått i februari 2019
Yoo Karlung	Ledamot avgått i februari 2019

Under perioden från stämman 2019-05-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Richard Hollander	Ordförande
Mikael Lindqvist	Vice ordförande
Malin Knutsson	Sekreterare
Rigas Bersofliotis	Ledamot
Hans Mulder	Ledamot
Karin Leman	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Malin Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Richard Hollander, Mikael Lindqvist, Malin Knutsson och Rigas Bersofliotis. Teckning sker 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 Richard Hollander och Kristina Evensen.

Valberedning

Valberedningen består av Alex Elias, ordförande, Helene Mueller och Britt-Marie Karlsson.

Vicevärd

Daniela Sjöström är föreningens vicevärd.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-23.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 210 (215) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (3) överlåtelser skett.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra 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	2019	2018-05-01 2018-12-31	2017-05-01 2018-04-30	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	622	622	622	619	619
Totala intäkter kr/kvm	768	524	755	748	748
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	263	184	232	202	203
Belåning, kr/kvm	2 307	2 357	2 432	2 471	2 536
Räntekänslighet	4%	6%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	461	302	462	461	446
Energikostnader kr/kvm	117	58	116	121	127

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. *07*

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018-05-01	2017-05-01	2016	2015
		2018-12-31	2017-12-31		
Nettoomsättning	11 541	7 698	11 079	10 978	10 980
Resultat efter finansiella poster	1 666	1 891	2 365	1 824	1 768
Soliditet	38%	36%	33%	30%	27%

(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	11 541 287
Rörelsekostnader	- 9 749 404
Finansiella poster	- 126 247
Årets resultat	1 665 637
Planerat underhåll	+ 1 236 418
Avskrivningar	+ 1 056 677
Årets sparande	3 958 732
Årets sparande per kvm total vta	263

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	10 817 876	5 636 592	1 890 735
Reservering till fond 2019			503 000	-503 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 236 418	1 236 418	
Balanserat i ny räkning				1 890 735	-1 890 735
Årets resultat					1 665 637
Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	10 084 458	8 260 744	1 665 637

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

Balanserat resultat	7 527 326
Årets resultat	1 665 637
Reservering till underhållsfond	-503 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 236 418
Summa till stämmans förfogande	9 926 381

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 926 381
-------------------------	------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-05-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 541 287	7 698 409
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 928 590	-4 523 237
Övriga externa kostnader	Not 3	-252 288	-133 413
Planerat underhåll		-1 236 418	-119 625
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-275 431	-244 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 056 677	-697 859
Summa rörelsekostnader		-9 749 404	-5 718 894
Rörelseresultat		1 791 884	1 979 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	51 828	22 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-178 075	-111 357
Summa finansiella poster		-126 247	-88 781
Årets resultat		1 665 637	1 890 735

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	46 308 016	47 354 891
Inventarier och maskiner	Not 8	107 823	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	747 111	0
		<u>47 162 950</u>	<u>47 354 891</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>47 163 450</u>	<u>47 355 391</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 832	10 770
Avräkningskonto HSB Stockholm		796 822	1 089 206
Placeringskonto HSB Stockholm		979 462	978 483
Övriga fordringar	Not 11	310 745	1 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	381 524	353 886
		<u>2 479 385</u>	<u>2 433 699</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	10 588 131	8 678 032
--------------------------	--------	------------	-----------

Kassa och bank	Not 14	731	1 976
----------------	--------	-----	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>13 068 247</u>	<u>11 113 707</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>60 231 697</u>	<u>58 469 098</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 059 072

2 059 072

Upplåtelseavgifter

578 530

578 530

Yttre underhållsfond

10 084 458

10 817 876

12 722 06013 455 478*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 260 744

5 636 592

Årets resultat

1 665 637

1 890 735

9 926 3817 527 326

Summa eget kapital

22 648 44220 982 805**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

34 093 96534 681 557

34 093 965

34 681 557

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

587 592

587 592

Leverantörsskulder

1 205 127

668 949

Skatteskulder

0

6 365

Fond för inre underhåll

91 257

91 257

Övriga skulder

Not 17

69 310

64 560

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 536 0051 386 014

3 489 290

2 804 736

Summa skulder

37 583 255

37 486 293

Summa eget kapital och skulder**60 231 697****58 469 098**

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-05-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 665 637	1 890 735
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 056 677	697 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 722 314	2 588 593
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-337 092	226 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	684 554	322 053
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 069 777	3 136 787
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-747 111	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-117 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-864 736	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-587 592	-1 126 143
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-587 592	-1 126 143
Årets kassaflöde	1 617 448	2 010 644
Likvida medel vid årets början	10 747 697	8 737 053
Likvida medel vid årets slut	12 365 146	10 747 697

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



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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-05-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 901 036	5 934 024
Årsavgifter el	659 998	440 374
Årsavgifter vatten	369 111	258 536
Hyrer	1 571 354	1 028 575
Övriga intäkter	105 956	61 928
Bruttoomsättning	11 607 455	7 723 437
Avgifts- och hyresbortfall	-65 746	-21 025
Hyresförluster	-422	-4 003
	11 541 287	7 698 409
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 606 658	1 006 558
Reparationer	523 005	493 605
El	879 892	524 176
Uppvärmning	1 594 508	813 856
Vatten	309 489	209 265
Sophämtning	275 472	155 161
Fastighetsförsäkring	279 270	236 725
Kabel-TV och bredband	286 596	191 035
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	64 311	194 243
Förvaltningsarvoden	516 045	302 179
Tomträttsavgäld	565 200	376 805
Övriga driftkostnader	28 144	19 629
	6 928 590	4 523 237
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	120 475	21 012
Administrationskostnader	49 283	40 569
Extern revision	15 000	16 563
Konsultkostnader	0	10 000
Medlemsavgifter	67 530	45 270
	252 288	133 413
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 000	125 582
Revisionsarvode	5 833	10 000
Övriga arvoden	3 501	6 000
Löner och övriga ersättningar	90 000	60 000
Sociala avgifter	39 319	43 178
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
Övriga personalkostnader	3 578	0
	275 431	244 760
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	355	255
Ränteintäkter HSB placeringskonto	978	647
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 118	21 479
Övriga ränteintäkter	10 377	194
	51 828	22 576
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	178 270	111 231
Övriga räntekostnader	-195	126
	178 075	111 357

07



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	75 130 806	75 130 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 130 806	75 130 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 775 915	-27 078 057
Årets avskrivningar	-1 046 875	-697 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 822 790	-27 775 915
Utgående bokfört värde	46 308 016	47 354 891
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	4 943 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 376 000	3 001 000
Summa taxeringsvärde	172 976 000	134 944 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	509 635	509 635
Årets utrangeringar	-509 635	0
Årets investeringar	117 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 625	509 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	0	-509 634
Årets avskrivningar	-9 802	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 802	-509 635
Bokfört värde	107 823	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	747 111	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 111	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	310 745	1 354
	310 745	1 354
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	365 658	347 039
Upplupna intäkter	15 866	6 847
	381 524	353 886

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		6 900 000	6 500 000		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		2 750 000	1 250 000		
Bunden placering		938 131	928 032		
		10 588 131	8 678 032		
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa		731	1 976		
		731	1 976		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	181566	0,52%	2020-05-25	3 571 227	95 540
Stadshypotek	205958	0,51%	2020-09-03	7 872 320	200 000
Stadshypotek	369755	0,52%	2020-05-25	3 454 100	91 800
Stadshypotek	389035	0,55%	2020-09-30	7 159 375	72 500
Stadshypotek	389037	0,55%	2020-09-30	8 971 435	90 852
Stadshypotek	393928	0,45%	2020-10-29	3 653 100	36 900
				34 681 557	587 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 093 965
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 743 597
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				51 349 000	51 349 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				587 592	587 592
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				64 092	63 092
Momsskuld				4 072	860
Källskatt				1 146	608
				69 310	64 560
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 987	10 257
Förutbetalda hyror och avgifter				922 961	885 668
Övriga upplupna kostnader				603 057	490 089
				1 536 005	1 386 014
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut					

02



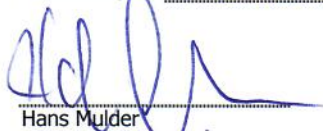
HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

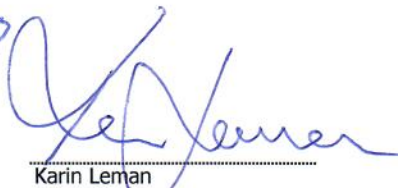
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 19 mars 2020


Hans Mulder


Karin Leman


Malin Knutsson


Mikael Lindqvist


Richard Hollander


Rigas Bersofiotis

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Petrik Stille

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed 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 22/04 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Patrik Stille
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till årsstämmen 2020

P 15 Beslut om arvoden och principer för andra ersättningar

a) till styrelse

Oförändrat: 47 300 x faktor 0,46 x prisbasbeloppet, 47 300 x antal ledamöter 6 = 130 548 kr.

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 *oförändrat: 2 000 kr x antal valda personer i valberedningen*

P 17 Beslut om antal styrelseledamöter

Sex ledamöter samt en ledamot som utses av HSB Stockholm.

P18 Val av styrelsens ordförande och ledamöter

Avgående:

Mikael Lindqvist, som på extrastämman 2019 valdes på 2 år men som valt att avgå tidigare.

Malin Knutsson, som på årsstämmen 2019 valdes på 1 år.

Nyval:

Richard Hollander som styrelseordförande på 1 år och som ledamot på 1 år. Är sedan förra årsstämmen vald på 2 år.

Kristina Evensen, nyval på 1 år.

Tesfamichael Andegiorgis, nyval på 2 år.

Anders Weiborg, nyval på två år.

Omval:

Rigas Bersofiliotis och **Hans Mulder** är sedan förra årsstämmen valda på 2 år.

Den nya styrelsen kommer att bestå av:

Richard Hollander

Rigas Bersofiliotis

Hans Mulder

Kristina Evensen

Tesfamichael Andegiorgis

Anders Weiborg

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

Val på 1 år: **Alex Hanna Elias**, **Britt Marie Karlsson** och **Tina Wolfgang**.

MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Styrelsens yttrande över motionen från Mimmi Jansson.

Styrelsen tolkar motionen så att motionären:

a) *önskar att styrelsen anordnar belysning vid sopstationen på Norrgården.*

Styrelsen håller med motionären och avser att anordna den önskade belysningen.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen besvarad.

b) *vill byta ut årliga julgranar mot belysning i befintliga träd*

Styrelsen föreslår av demokratiska skäl, med tanke på att någon diskussion med argument för eller emot inte kan föras, **att stämman hänskjuter motionen** till nästa stämma.

Svar på frågorna:

Fråga 1. Hur mycket sparar vi genom det nya sopsystemet?

De verkliga kostnaderna för sophämtningen under 2019 blev 180 tkr. I budgeten för 2020 räknar vi med en årskostnad på 115 tkr för det nya systemet. Styrelsen räknar således med en besparing på 65 tkr.

Fråga 2. Vad betalar vi för miljöstugan?

Bortsett från normalt underhåll av lokalen kostade hämtningen av papper/kartong, tidningar, glas, plast, metall, batterier, ljuskällor och elektronik 95 tkr under 2019. Budgeten för 2020 är 78 tkr för rätt sorterade sopor och 20 tkr för elektronik och felsorterade sopor. Summa 98 tkr.

Fråga 3. Julgranarna kostar c:a 25 000 kr/år.

Motion 2020


Inkom 2/3-2020 /D.S.

Det skulle vara toppen om vi fick någon slags belysning på sopstationen på norrgården.

Det skulle vara intressant att få veta hur mycket vi spar genom att byta sophantering från säckar vid varje port till behållarna vi fått nu.

Vad betalar vi varje år för att ha vår miljöstuga. Det är ju ingenting vi måste ha utan det är något vi ska vara glad för att vi har och vara rädda om.

Vad kostar våra granar vi får på våra gårdar varje år i december.
Kan vi inte byta ut dessa mot ljus nät eller liknande i träden på varje gård.

Mimmi Jansson på Norrgården.