



Årsredovisning 2021

Omslagsbilder

dränering. entrer. laddplatser för elbilar. Rök lönn planteras vid garagen.

Bilderna har tagits av Kristina Evensen.

KALLBLAD

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 17 maj 2022 kl 18.30 – 21.00
i **anncentralen** Gransätragränd 1.

AGENDAN

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
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 distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Motioner
26. Styrelsen informerar om aktuella frågor
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:
2021-01-01 - 2021-12-31

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.
Förening har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	153	13 691
Lokaler	18	990
Gästlägenhet	1	28
Förråd	70	298
Parkerings- och garageplatser	161	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

Årsavgifterna höjdes 21-01-01 med 8 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Samtliga fönster och balkongdörrar i föreningen har blivit utbytta.
Samtliga 10 källardörrar har blivit utbytta till ståldörrar.
Miljöstugans dörr har bytts ut till en ny ståldörr.
22 nya laddstolpar för elbilar installerats och delvis finansierats av Naturvårdsverket.
Källargångarna har fått ny armatur med LED-belysning med närvarostyrning.
De björkar som fälldes 2020 vid garagen har ersatts av 15 träd av rysk lönn (*Acer tataricum*).
Våra skyddsrum har besiktigats enligt MSBs regler och upprustats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fasader	Den pågående renoveringen och tilläggsisoleringen av fasaderna blir klar under våren.
2022	Entréer	Samtliga entréer får helt nytt utseende och nya ramper.
2022	Passersystem	Entréerna förses med ett nytt passersystem.
2022	Dränering	Ny dränering av fyra hus med källarlokalerna och skyddsrum.
2022	Ventilation	OVK, dvs en Obligatorisk Ventilations Kontroll kommer att ske i samtliga lägenheter.
2022	Värmesystem	Värmesystemet kommer att injusteras och lägenheternas radiatorventiler bytas.
2022	Gårdarna	Växtligheten på gårdarna kommer att nyplanteras.
2022	Gårdarna	Nya cykelställ kommer att anskaffas.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.
2020		Garageportarna i garagelänga 3 byts ut.
2020		Källargångarnas nödljusarmaturer uppgraderas.
2020		Vid garagen fälls 17 björkar, vars rötter skadade garagen och rören till dagvattenbrunnar.
2019		Fem nya, delvis nergrävda sopbehållare byggs vid panncentralen resp. vid odlingslotterna för restavfall och matavfall.
2019		Samtliga garageportar i garagelänga 1,2 och 4 byts ut.
2019		Alla gårdarna får nya lekredskap. Mellangårdens lekplats uppgraderas.
2019		14 nya förråd byggs i källarna.
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.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. På grund av den pågående pandemin genomfördes stämman med elektronisk uppkoppling med möjlighet att poströsta. Vid stämman deltog 39 röstberättigade varav 24 poströster.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-20 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Richard Hollander
Rigas Bersofliotis
Kristina Evensen
Hans Mulder
Tsfamichael Andegiorgis
Anders Weiborg
Karin Leman

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Styrelsen har under 2021-05-20 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Richard Hollander
Maja Björkquist
Kristina Evensen
Tsfamichael Andegiorgis
Anders Weiborg
Tone Andersen
Karin Leman

Roll

Ordförande
Vice ordförande, ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Richard Hollander, Kristina Evensen, Tsfamichael Andegiorgis och Anders Weiborg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Richard Hollander, Maja Björkquist, Anders Weiborg och Tsfamichael Andegiorgis. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Patrik Stille Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

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, Brittmarie Karlsson och Tina Wolfgang.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-11-15.

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 217 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 16 överlåtelser skett.

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	308	263	270	184	232
Skuldsättning, kr/kvm	4 337	2 268	2 307	2 357	2 432
Räntekänslighet, %	7%	4%	4%	6%	4%
Energikostnad, kr/kvm	131	110	117	58	116
Driftskostnad, kr/kvm*	417	430	428	280	424
Årsavgifter, kr/kvm	702	622	622	622	622
Totala intäkter, kr/kvm*	773	705	720	478	688

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	12 187	11 385	11 541	7 698	11 079
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 140	2 305	1 666	1 891	2 365
Soliditet %	28%	41%	38%	36%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		12 187 483
Rörelsekostnader	-	10 546 567
Finansiella poster	-	501 034
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		1 139 882
Planerat underhåll	+	700 143
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 678 755
Årets sparande		4 518 780
Årets sparande per kvm total yta		308

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	10 476 778	9 534 061	2 305 003
Reservering till fond 2021			928 000	-928 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-700 143	700 143	
Balanserad i ny räkning				2 305 003	-2 305 003
Årets resultat					1 139 882
Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	10 704 635	11 611 207	1 139 882

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

Balanserat resultat	11 839 064
Årets resultat	1 139 882
Reservering till underhållsfond	-928 000
Ianspråktagande av underhållsfond	700 143
Summa till stämmans förfogande	12 751 088

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 751 088
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 187 483	11 384 986
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 590 988	-6 850 174
Övriga externa kostnader	Not 3	-200 819	-180 187
Planerat underhåll		-700 143	-533 680
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-375 862	-288 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 201 844	-1 070 400
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-1 476 911	0
Summa rörelsekostnader		-10 546 567	-8 923 101
Rörelseresultat		1 640 915	2 461 885
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	49 492	49 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-550 526	-206 822
Summa finansiella poster		-501 034	-156 882
Årets resultat		1 139 882	2 305 003

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	60 422 840	45 261 141
Inventarier och maskiner	Not 9	60 773	84 298
Pågående nyanläggningar	Not 10	23 813 586	1 375 609
		<u>84 297 199</u>	<u>46 721 048</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 297 699</u>	<u>46 721 548</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 828	1 338
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 506 869	756 657
Placeringskonto HSB Stockholm		884 213	2 280 950
Övriga fordringar	Not 12	12 146	168 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	366 172	369 562
		<u>2 784 228</u>	<u>3 577 457</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	6 960 143	10 794 220
Kassa och bank	Not 15	253 148	12 649
Summa omsättningstillgångar		<u>9 997 519</u>	<u>14 384 326</u>
Summa tillgångar		<u>94 295 217</u>	<u>61 105 873</u>

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 059 072	2 059 072
Upplåtelseavgifter	578 530	578 530
Yttre underhållsfond	10 704 635	10 476 778
	<u>13 342 237</u>	<u>13 114 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 611 207	9 534 061
Årets resultat	1 139 882	2 305 003
	<u>12 751 088</u>	<u>11 839 064</u>
Summa eget kapital	<u>26 093 326</u>	<u>24 953 444</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>57 355 474</u>	<u>26 755 726</u>
	57 355 474	26 755 726
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 7 837 904	7 338 239
Leverantörsskulder	1 217 945	705 712
Skatteskulder	45 336	32 782
Fond för inre underhåll	73 137	73 137
Övriga skulder	Not 18 47 685	74 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>1 624 410</u>	<u>1 172 378</u>
	10 846 417	9 396 703
Summa skulder	68 201 891	36 152 429
Summa eget kapital och skulder	<u>94 295 217</u>	<u>61 105 873</u>

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 139 882	2 305 003
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 201 844	1 070 400
Utrangering av anläggnings tillgångar (fönster)	1 476 911	
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 818 636	3 375 403
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	146 704	163 251
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	950 049	-843 234
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 915 389	2 695 420
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-40 254 906	-628 498
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-40 254 906	-628 498
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	31 099 413	-587 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	31 099 413	-587 592
Årets kassaflöde	-4 240 104	1 479 330
Likvida medel vid årets början	13 844 476	12 365 146
Likvida medel vid årets slut	9 604 372	13 844 476

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



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 1,34 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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.

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 611 648	8 901 036
	Individuell mätning el	559 114	546 431
	Individuell mätning vatten	337 176	312 780
	Hyror	1 623 918	1 607 450
	Övriga intäkter	203 312	102 710
	Bruttoomsättning	12 335 168	11 470 407
	Avgifts- och hyresbortfall	-147 407	-85 366
	Hyresförluster	-278	-55
		12 187 483	11 384 986
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 107 461	1 307 623
	Reparationer	418 131	666 072
	El	841 353	748 083
	Uppvärmning	1 618 086	1 446 922
	Vatten	357 779	319 605
	Sophämtning	245 201	228 972
	Fastighetsförsäkring	338 335	363 478
	Kabel-TV och bredband	286 579	286 627
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	316 594	331 728
	Förvaltningsarvoden	456 126	546 017
	Tomträttsavgäld	565 200	565 200
	Övriga driftkostnader	40 144	39 847
		6 590 988	6 850 174
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	60 170	51 594
	Administrationskostnader	57 494	45 463
	Extern revision	15 625	15 600
	Medlemsavgifter	67 530	67 530
		200 819	180 187
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	130 600	137 095
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	94 675	6 000
	Löner och övriga ersättningar	94 500	92 250
	Sociala avgifter	45 887	40 730
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	0	2 386
		375 862	288 661
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering av anläggnings tillgångar (fönster)	-1 476 911	0
		-1 476 911	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 067	487
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 263	1 488
	Ränteintäkter HSB bunden placering	28 928	41 225
	Övriga ränteintäkter	16 234	6 740
		49 492	49 940

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	255 776	206 758
Övriga räntekostnader	294 750	64
	550 526	206 822
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	75 130 806	75 130 806
Årets försäljning/utrangeringar	-2 295 729	0
Årets investeringar	17 816 929	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 652 006	75 130 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 869 665	-28 822 790
Årets avskrivningar	-1 178 319	-1 046 875
Årets försäljning/utrangeringar	818 818	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 229 166	-29 869 665
Utgående bokfört värde	60 422 840	45 261 141
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 376 000	2 376 000
Summa taxeringsvärde	172 976 000	172 976 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 625	117 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 625	117 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-33 327	-9 802
Årets avskrivningar	-23 525	-23 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 852	-33 327
Bokfört värde	60 773	84 298
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 375 609	747 111
Årets investeringar	22 437 977	628 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 813 586	1 375 609
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 146	168 950
	12 146	168 950

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	364 497	355 203				
	Upplupna intäkter	1 675	14 359				
		366 172	369 562				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	8 100 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 750 000				
	Bunden placering	4 960 143	944 220				
		6 960 143	10 794 220				
Not 15	Kassa och bank						
	Handkassa	5 001	12 049				
	Handelsbanken	248 147	600				
		253 148	12 649				
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	302871	0,58%	2024-09-01	7 472 320	200 000	
	Stadshypotek AB	369747	0,40%	2023-06-01	7 328 496	148 052	
	Stadshypotek AB	384628	0,39%	2023-06-30	3 883 485	78 060	
	Stadshypotek AB	452071	0,58%	2024-09-30	8 789 731	90 852	
	Stadshypotek AB	452072	0,58%	2024-09-30	7 014 375	72 500	
	Stadshypotek AB	456880	0,58%	2024-10-30	3 479 300	136 900	
	Stadshypotek AB	485638	0,31%	2022-04-30	6 697 652	187 000	
	Stadshypotek AB	488216	0,40%	2023-06-01	4 848 128	97 940	
	Stadshypotek AB	488217	0,40%	2023-06-01	7 623 376	154 008	
	Stadshypotek AB	496731	0,39%	2023-06-30	479 590	9 640	
	Stadshypotek AB	496732	0,39%	2023-06-30	7 576 925	152 300	
					65 193 378	1 327 252	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					58 557 118	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					57 355 474	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					65 838 000	51 349 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					7 837 904	7 338 239
						7 837 904	7 338 239
Not 18	Övriga skulder						
	Depositioner					39 596	66 896
	Momsskuld					5 704	5 242
	Källskatt					2 385	2 317
						47 685	74 455
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					24 731	11 394
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 004 432	953 349
	Övriga upplupna kostnader					595 247	207 635
						1 624 410	1 172 378
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Noter****2021-12-31****2020-12-31****Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD HOLLANDER**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:43:13

**MAJA BJÖRKQUIST****Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 11:37:59

**KRISTINA EVENSEN****Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:42:16

**TESFAMICHAEL ANDEGIORGIS****Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 16:53:01

**ANDERS WEIBORG****Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 06:25:10

**TONE ANDERSEN****Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 05:22:20

**KARIN LEMAN****Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 07:38:35

**LENA ZOZULYAK****Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 10:44:12

**PATRIK STILLE****Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 11:53:02

**REVISIONSBERÄTTELSE 2021**

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 10:44:00

**PATRIK STILLE****Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 11:49:31



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 2021.

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 2021 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.

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 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 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. Risken 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, förfälskning, 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 provar 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 / 2022

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

.....
Patrik Stille
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till årsstämmans förslag

Siffran framför beslutspunkten hänvisar till dagordningen

1. Beslut om arvoden och principer för andra ersättningar

a) till styrelse

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen skall beräknas som 2,22 % prisbasbeloppet 2 antal ledamöter. Prisbasbeloppet för 2022 är 22 222. Med föreslagna 2 ledamöter blir arvodet 222 222 kr, en ökning med 2 222 jämfört med föregående år.

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

b) till revisor oförändrat 222 222 kr.

c) till valberedning oförändrat 22 222 kr 2 antal valda personer i valberedningen.

2. Beslut om antal styrelseledamöter

22 ledamöter samt en ledamot som utses av 222 Stockholm.

3. Val av styrelsens ordförande och ledamöter

Avgående: Richard Hollander, Tesfamichael Andegiorgis och Anders Weiborg.

Ny eller omval av:

Marie Karlberg, nval på två år. 2 val av Fredrik Klang på två år och nval av Karin Öberg på två år. Omval på ett år av Kristina Evensen.

Den nya styrelsen kommer att bestå av:

Marie Karlberg, ordförande, Kristina Evensen, Tone Andersen 22 år kvar, Maja Björkquist 22 år kvar, Fredrik Klang och Karin Öberg.

4. Beslut om antal revisorer.

Oförändrat en av stämman vald revisor. En revisor utses av 222.

22. Val av revisor **Omval** av Patrik Stille på 2 år.

22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen. **Förslag** två valberedare.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Nyval på 2 år Richard Hollander, ordförande och Anders Weiborg.

22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i 222

Valberedningen föreslår att stämman delegera till styrelsen att utse representanter till 222.

MOTIONER TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

2022-02-15

Motion till årsstämman 2022 - förslag höjning av bidrag till Seniorföreningen

Föreslår en höjning av vårt årsanslag med 1 000 kr.

Anledning för vårt äskande är prisökningar på livsmedel. Vi har 8 – 10 gemensamma träffar då vi bjuder på kaffe med dopp eller en enkel måltid.

Med förhoppning om ett positivt besked

Gransätra Seniorerna

Lars Ivarsson

Ordförande

Styrelsens yttrande över motionen från Gransätra Seniorförening

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen

2022-02-28

Motion till årsstämman 2022 - förslag att utekomposten öppnas

Jag önskar att föreningen öppnar utekomposten igen. Behovet av att kunna slänga sin växtkompost har inte minskat, vi är många som saknar den. Alla har inte tillgång till bil och har inte möjlighet att åka till återvinningen och lämna den där. Jag tror dessutom att entusiastiska medlemmar som skulle kunna tänka sig att rensa och hålla ordning på gårdarna drar sig för detta då det inte finns någonstans att slänga ogräs, löv m.m. på ett enkelt sätt. Jag tycker att föreningen ska uppmuntra och förenkla för medlemmarna så långt det är möjligt.

Susanne Lydin

Styrelsens yttrande över motionen från Susanne Lydin

Föreningen har tidigare stängt komposten då den dragit till sig råttor, skapat merarbete och ingen har velat sköta om den längre.

Däremot uppskattar styrelsen denna typ av engagemang och skulle gärna se ett mer konkret förslag om hur och av vem komposten kan skötas. Styrelsen kan då senare fatta beslut.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.



FULLMAKT

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

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

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer.....



HSB bnf Gransätra, Gransätragränd 1, 127 36 SKÄRHOLMEN