



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gransätra 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965
Gransätra 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965
Gransätra 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I Försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	990
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13691
70	Förråd	298
161	Parkeringar och garageplatser	0
1	Gästlägenhet	28

Totalt 403 objekt	15007
--------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 60 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Hollander	Ordförande	2019-06-04	2022-05-22
Marie Karlberg	Ordförande	2022-05-22	
Anders Weiborg	Ledamot	2020-06-19	2022-05-22
Tesfamichael Andegiorgis	Ledamot	2020-06-19	2022-05-22
Kristina Evensen	Ledamot	2020-06-19	
Karin Öberg	Ledamot	2022-05-22	
Tone Andersen	Ledamot	2021-05-28	
Karin Leman	Ledamot	2018-11-15	
Fredrik Klang	Ledamot	2022-05-22	
Maja Björkquist	Ledamot	2021-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Evensen, Tone Andersen, Maja Björkquist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Anders Weiborg, Richard Hollander, Tesfamichael Andegiorgis, Marie Karlberg, Tone Andersen, Fredrik Klang, Maja Björkquist.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Patrik Stille vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Richard Hollander och Anders Weiborg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 53 röstberättigade varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 juni 2022.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2022-07-01 med 2%

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering och tilläggsisolering av fasaderna har blivit klar.
Samtliga entréer har fått ett helt nytt utseende med nya ramper.
Samtliga entréer har försetts med ett nytt passersystem och porttelefon.
Dränering av fyra hus med källarlokal och skyddsrum.

Värmesystemet har injusterats och samtliga lägenheters radiatorventiler har bytts ut.
Växtligheten på gårdarna har nyplanterats.
Nytt staket har uppförts runt lekplatsen på Norrgården.
Nya räcken har monterats vid backen på Norrgården.

Tidigare genomfört underhåll

2021 Samtliga fönster och balkongdörrar blev utbytta.
2021 Samtliga 10 källardörrar blev utbytta till ståldörrar.
2021 Miljöstugans dörr byttes till en ny ståldörr.
2021 22 nya laddstolpar för elbilar installerades.
2021 Källargångarna fick nya armatur med LED-belysning och närvarostyrning.
2021 De björkar som fälldes 2020 vid garagen har ersatts av 15 träd av rysk lönn.
2021 Skyddsrummet har upprustats och besiktigats efter MSBs regler.
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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023 Ventilation, OVK, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
2023 Ventilation, Rengöring och injustering av ventilationskanaler.
2023 Gårdarna, Nya cykelställ kommer att anskaffas
2023 Fasad, Cykelhusen ska målas.
2023 Fasad, Garagen ska målas
2023 VVS, Byte av cirkulationspump
2023 VVS, Renovering, byte av abonnentcentral, fjärrvärme
2023 VVS, Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.
2023 Besiktning, Radonmätning
2025 Renovering av trapphus, el och målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	302	308	263	270	184
Skuldsättning, kr/kvm	4 842	4 337	2 268	2 307	2 357
Räntekänslighet, %	7	7	4	4	6
Energikostnad, kr/kvm	117	131	110	117	58
Driftskostnad, kr/kvm	420	417	430	428	280
Årsavgifter, kr/kvm	709	702	622	622	622
Totala intäkter, kr/kvm	763	773	705	720	478
Nettoomsättning, tkr	12 483	12 187	11 385	11 541	7 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 446	1 140	2 305	1 666	1 891
Soliditet, %	25	28	41	38	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 059 072	0	0	2 059 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	578 530	0	0	578 530
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 704 635	0	-28 582	10 676 053
S:a bundet eget kapital, kr	13 342 237	0	-28 582	13 313 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 611 207	1 139 882	28 582	12 779 670
Årets resultat, kr	1 139 882	-1 139 882	-1 445 771	-1 445 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 751 089	0	-1 417 189	11 333 899
S:a eget kapital, kr	26 093 326	0	-1 445 771	24 647 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 064 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 092 582 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 751 088
Årets resultat, kr	-1 445 771
Reservation till underhållsfond, kr	-1 064 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 092 582
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 333 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 333 899

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter