



Årsredovisning 2024

*Omslagsbilder: Besiktning av föreningens hustak. Nedplockning och tvättning av alla skyltar på portalerna. Nymålade cykelhus, lusthus och lek- och trädgårdsförråd. Renovering av rutschkanan på Norrgården.
Foto: Kristina Evensen och Richard Hollander*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gransätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2025-04-09.

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 lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
71	förråd	323
18	lokaler (hyresrätt)	990
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 690
71	p-platser	0
91	garageplatser	0
Totalt 404 objekt		15 003

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.
Karin Öberg	Ordförande	2024-05-20	
Karin Öberg	Ledamot	2022-05-22	2024-05-20
Marie Karlberg	Ordförande	2022-05-22	2024-05-20
Kristina Evensen	Ledamot	2020-06-19	2024-05-20
Rigas Athanasio Bersofliotis	Ledamot	2024-05-20	
Karin Leman	Ledamot	2018-11-15	
Fredrik Klang	Ledamot	2022-05-22	2024-05-20
Minna Kinnunen	Ledamot	2024-05-20	
Arpad Csaba Tolnai	Ledamot	2023-06-15	
Piotr Kizuk	Ledamot	2024-05-20	
Yasin Ciftci	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rigas Bersofliotis, Karin Öberg, Yasin Ciftci och Arpad Tolnai.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Öberg, Rigas Athanasio Bersofliotis, Arpad Csaba Tolnai och Yasin Ciftci.

Revisorer har varit: Patrik Stille vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maja Björkquist (sammankallande) och Tone Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyran höjdes 2024-01-01 med 4% för bostadsrätter och lokaler.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Radonmätning i 83 lägenheter/lokaler

Besiktning av lekplatser

VVS, Byte av cirkulationspump

VVS, Renovering, byte av abonnentcentral, fjärrvärme

Fasad, Cykelhus, portaler, paviljong och förråds hus målades.

Tak besiktning

Två nya tvättmaskiner har installerats: en i tvättstuga 1 och en i tvättstuga 2
Garanti ärende gällande fasadspäckor och farstukvistar. (Pågående 2025)

Tidigare genomfört underhåll

2023 Slamsugning av alla dagvattenbrunnar.
2023 VVS, stamspolning i alla lägenheter och lokaler.
2023 Ventilation, OVK, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
2023 Ventilation, rengöring och injustering av ventilationskanaler.
2023 Gårdarna, nya cykelställ har anskaffats.
2023 Tele2 har uppdaterat fastigheterna med fiber och 10G-teknik för ökad kapacitet och stabilare uppkoppling.
2022 Renovering och tilläggsisolering av fasaderna har blivit klar.
2022 Samtliga entréer har fått ett helt nytt utseende med nya ramper.
2022 Samtliga entréer har försetts med ett nytt passersystem och porttelefon.
2022 Dränering av fyra hus med källarlokal och skyddsrum.
2022 Värmesystemet har injusterats och samtliga lägenheters radiatorventiler har bytts ut.
2022 Växtligheten på gårdarna har nyplanterats.
2022 Nytt staket har uppförts runt lekplatsen på Norrgården.
2022 Nya räcken har monterats vid backen på Norrgården.
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:

2025 IMD EL, byte per enhet
2025 Lekplats upprustning i Mellangården
2025 Byte panel och målning runt PC/Miljöstugan

2025 Asfaltsgupp på samtliga gårdar.
2026 Fasad, Garagen ska målas
2026 Stampsolning
2027 Papp/Plast tak på PC
2028 Målning / byte av belysning i trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	248	302	308	263
Skuldsättning, kr/kvm	4 654	4 753	4 842	4 337	2 268
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 100	5 210	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	4
Energikostnad, kr/kvm	244	202	117	131	110
Årsavgifter, kr/kvm	820	806	709	702	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	910	882	763	773	705
Nettoomsättning, tkr	13 498	12 905	12 483	12 187	11 385
Resultat efter finansiella poster, tkr	952	694	-1 446	1 140	2 305
Soliditet, %	27	26	25	28	41

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	11 161 681	0	1 190 978	12 352 660
S:a bundet eget kapital, kr	13 799 283	0	1 190 978	14 990 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 848 272	693 930	-1 190 978	10 351 223
Årets resultat, kr	693 930	-693 930	951 855	951 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 542 202	0	-239 123	11 303 078
S:a eget kapital, kr	25 341 485	0	951 855	26 293 340

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1433 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 021 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	11 542 202
Årets resultat, kr	951 855
Reservation till underhållsfond, kr	-1 433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 021
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 303 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 303 078

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 497 731	12 905 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 603	330 249
Summa Rörelseintäkter		13 656 334	13 235 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 604 680	-7 981 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 374	-311 370
Personalkostnader	Not 6	-412 784	-418 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 358 462	-2 389 851
Summa Rörelsekostnader		-10 632 300	-11 100 890
Rörelseresultat		3 024 035	2 134 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 094	29 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 118 274	-1 470 427
Summa Finansiella poster		-2 072 179	-1 440 606
Resultat efter finansiella poster		951 855	693 930
Resultat före skatt		951 855	693 930
Årets resultat		951 855	693 930

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 10	92 599 698	94 272 575
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	13 723
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 599 698	94 286 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		92 600 198	94 286 798

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 082	49 728
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 587 337	4 257 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	363 152	248 966
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 971 571	4 556 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 298	9 915
<i>Summa Kassa och bank</i>		19 298	9 915
Summa Omsättningstillgångar		5 990 869	4 566 492
Summa Tillgångar		98 591 067	98 853 290

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 637 602	2 637 602
Fond för yttre underhåll	12 352 660	11 161 681
Summa Bundet eget kapital	14 990 262	13 799 283

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 351 223	10 848 272
Årets resultat	951 855	693 930
Summa Fritt eget kapital	11 303 078	11 542 202

Summa Eget kapital	26 293 340	25 341 485
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 387 901	32 016 652
Summa Långfristiga skulder		37 387 901	32 016 652

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 440 000	39 311 249
Leverantörsskulder		575 335	478 952
Skatteskulder		23 217	16 944
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	293 519	164 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 577 755	1 523 528
Summa Kortfristiga skulder		34 909 826	41 495 153

Summa Skulder		72 297 727	73 511 805
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		98 591 067	98 853 290
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 024 035	2 134 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 358 462	2 389 851
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 358 462	2 389 851
Erhållen ränta	46 094	29 820
Erlagd ränta	-2 128 610	-1 534 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 299 981	3 019 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 920	77 781
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	296 258	-41 531
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	229 338	36 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 529 320	3 056 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-671 823	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-671 823	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	-1 456 725
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 456 725
Årets kassaflöde	1 357 497	1 599 343
Likvida medel vid årets början	4 236 529	2 637 186
Likvida medel vid årets slut	5 593 986	4 236 529

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 402 127	9 995 435
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	820 191	0
	Hyror lokaler	927 584	879 656
	Hyror garage och parkeringsplatser	759 733	698 155
	Hyror förbrukningsbaserad	264 412	1 039 796
	Hyror övrigt	163 852	163 178
	Övriga primära intäkter	206 457	192 828
	Summa Bruttoomsättning	13 544 356	12 969 048
	Avgiftsbortfall	0	-30 380
	Hyresbortfall	-46 625	-33 490
	Summa	-46 625	-63 870
	Summa Nettoomsättning	13 497 731	12 905 178

I Hyror förbrukningsbaserad 2023 ingår även Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	36 698	0
Övriga sekundära intäkter	121 905	330 249
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	158 603	330 249

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-695 297	-1 266 741
Snö och halk-bekämpning	-114 718	-103 030
Reparationer	-256 484	-299 938
Planerat underhåll	-242 021	-947 372
Försäkringsskador	-294 883	-14 497
El	-947 356	-905 112
Uppvärmning	-2 105 083	-1 830 977
Vatten	-608 617	-343 836
Sophämtning	-227 411	-225 348
Fastighetsförsäkring	-424 424	-379 585
Kabel-TV och bredband	-281 117	-286 790
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-324 100	-317 827
Förvaltningsavtalskostnader	-517 631	-494 865
Tomträttsavgäld	-565 200	-565 200
Övriga driftkostnader	-338	0
<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 604 680	-7 981 117

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-749
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 086	-28 626
Administrationskostnader	-82 218	-44 084
Extern revision	-21 500	-6 600
Medlemsavgifter	-70 060	-67 530
Föreningsverksamhet	-23 456	-18 457
Övriga förvaltningskostnader	-28 055	-145 323
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-256 374	-311 370

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-224 499	-236 860
	Löner och övriga ersättningar	-102 871	-99 090
	Sociala avgifter	-75 414	-72 602
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-412 784	-418 552
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 344 739	-2 366 326
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 723	-23 525
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 358 462	-2 389 851
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	41 307	29 065
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 787	755
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	46 094	29 820
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 117 914	-1 470 305
	Övriga räntekostnader	-360	-122
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 118 274	-1 470 427

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

5 574 688

4 226 614

Övriga fordringar

12 649

31 269

*Summa Övriga fordringar***5 587 337****4 257 883**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

363 152

248 966

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***363 152****248 966**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	12 716 652	1 500 000
Stadshypotek AB	4,23%	2025-06-01	19 300 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2027-09-30	15 640 754	0
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	10 530 495	0
Stadshypotek AB	2,93%	2025-06-30	11 640 000	0
			69 827 901	1 500 000

Långfristig del

37 387 901

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

30 940 000

Kortfristig del

32 440 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 500 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,29%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	12 716 652	1 500 000
Stadshypotek AB	4,23%	2025-06-01	19 300 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2027-09-30	15 640 754	0
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	10 530 495	0
Stadshypotek AB	2,93%	2025-06-30	11 640 000	0
			69 827 901	1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

30 940 000

Kortfristig del

32 440 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	35 315	36 315
	Momsskuld	119 545	-611
	Källskatt	2 580	3 325
	Inre fond	64 298	70 405
	Övriga kortfristiga skulder	71 781	55 046
	<i>Summa Övriga skulder</i>	293 519	164 480
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 049 125	925 001
	Upplupna räntekostnader	3 597	13 933
	Övriga upplupna kostnader	525 033	584 594
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 577 755	1 523 528

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB 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. 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 2024 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 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Stille
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 15:09:27



YASIN CIFTCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 00:27:57



ARPAD CSABA TOLNAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:49:07



PIOTR KIZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:48:17



RIGAS ATHANASIO BERSOFLIOTIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:00:40



MINNA KINNUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:20:17



KARIN LEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:18:27



PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:50:47



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:12:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:52:02



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:10:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



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 bostadsrättsinnehavaren) _____

Lägenhetsnummer (1–153) _____



HSB brf Gransätra, Gransätragränd 1, 127 36 Skärholmen