



Årsredovisning 2017-2018

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 25 oktober 2018 kl 18.30 – 21.00
i **Panncentralen** Gransätragränd 1.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och fullmakter
5. Beslut om närvaro på stämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om disposition av årets resultat
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar
a) till styrelse b) till revisor c) till valberedning
16. Beslut om bidrag till Gransättras Seniorförening, Snickeriförening och Trädgårdsodlarförening
17. Beslut om antal styrelseledamöter
18. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer
21. Val av revisor/er
22. Beslut om antal ledmöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till HSB:s distriktsstämmor
25. Information om pågående/kommande arbeten
26. Styrelsens förslag till stadgeändring så att räkenskapsår ska vara kalenderår
27. Motioner
28. Stämman avslutas
29. 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, föreningens 54:e verksamhetsår: 2017-05-01 - 2018-04-30

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, 4 som disponeras med tomträtt i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	153	13 691
Lokaler & förråd	18	990
Parkerings- och garageplatser	159	0

Föreningens fastighet är byggd 1964-1965 värdeår 1964.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5 % from 2018-04-01. I årsavgiften ingår inte separat debiterade kostnader som el-, varmvatten och tvättstugedebiteringar.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll enligt underhållsplanen har utförts, däremot har lägenheternas vattenmätare blivit utbytta.

I juni 2018 har parkeringsautomat ställts upp vid gästparkeringen. I samband med det har Q-Park övertagit ansvaret för parkeringsövervakningen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Belysning	Arbetet med att renovera låga gatlyktor och förse dem med ny LED-belysning påbörjades i april och slutfördes under juli 2018. Motsvarande arbete i höga gatlyktor påbörjas i september.
2020-2023	Fönster, fasad	Byte av fönster och renovering av fasaderna är under utredning. Arbetet kommer troligtvis att påbörjas inom 1-3 år.

20



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017		Nytt låssystem.
2013		Den gamla föreningslokalen byggs om till tre bostadsrätter med inflytt 2013.
2013		Byte av ventilationsfläktar.
2012		Ny gästlägenhet inreds
2012		Vicevärdsexpeditionen inreds i panncentralen f.d. oljetankrum.
2011		Panncentralen byggs om till samlingslokal.
2008		Ombyggd tvättstuga med nya maskiner.
2005-2006		Stambyte.
2003		Nya yttertak på samtliga bostadshus.
2003		Nya isolerglasfönster i lägenheterna.
2001		Ny undercentral.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-26 Vid stämman deltog 57 medlemmar varav 54 var röstberättigade, 3 personer var representerade via fullmakter.

Extra stämma 2017-06-08 beslöt vid en första läsning att anta nya stadgar. Vid stämman deltog 24 röstberättigade, 1 person var representerad via fullmakt, totalt 25 röstberättigade. Stadgarna antogs slutligen vid den ordinarie stämman i oktober.

Styrelsen kallade till en extra stämma 2018-03-14 med anledning av fönsterprojektet. Efter att ett antal medlemmar i en skrivelse till styrelsen begärt att även frågan om utomhusbelysningen skulle behandlas, avgick fem styrelseledamöter inklusive HSB:s representant. Styrelsen beslöt därför att extrastämman i stället skulle behandla belysningsfrågan samt fyllnadsval till styrelsen.

Vid stämman deltog 68 röstberättigade, 11 personer var representerade via fullmakt, totalt 79 röstberättigade.

Stämman beslöt att befintliga armaturer skall uppgraderas och att en arbetsgrupp skall bildas med uppdrag att ta fram förslag på kompletterande belysning.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Lars Davidsson	Ordförande	t.o.m 2018-03-13
Pia Orjeheim	Vice ordförande & sekreterare	t.o.m 2018-03-13
Anna Segerstedt	Ledamot, ekonomi	t.o.m 2018-03-13
Milan Orac	Ledamot	t.o.m 2018-03-13
Helene Mueller	Ledamot	
Henry Syberg	Ledamot, vice ordförande	
Jan Tillenius	Ledamot, ekonomi	fr.o.m 2018-03-14
Jan Koltay	Ordförande	fr.o.m 2018-03-14
Karin Leman	HSB-ledamot	fr.o.m 2018-05-17
Matilda Langer	Ledamot, sekreterare	fr.o.m 2018-03-14
Yoo Karlung	Ledamot	fr.o.m 2018-03-14

Bo Hallgren har varit HSB-ledamot t.o.m 2018-05-16, därefter Karin Leman.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Koltay, Jan Tillenius, Yoo Karlung och Matilda Langer.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare under tiden 2017-05-01-2018-04-13 har varit Pia Örjeheim, Lars Davidsson, Milan Orac och Anna Segerstedt. Från och med 2018-04-14, Jan Koltay, Jan Tillenius, Henry Syberg och Heléne Mueller, två i förening.

Revisorer

Jan Koltay	Föreningsvald ordinarie	2017-05-01-2018-04-13
Elisabeth Hammar	Föreningsvald ordinarie	2018-04-14 och framåt
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2017-11-08.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 213 (211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017/2018 (2016/2017). Under året har 7 (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 079	10 978	10 980	11 161	10 945
Resultat efter finansiella poster	2 365	1 824	1 768	602	538
Årsavgift*, kr/kvm	622	619	619	619	616
Drift**, kr/kvm	471	470	454	486	413
Belåning, kr/kvm***	2 479	2 519	2 585	2 641	2 752
Soliditet	33%	30%	27%	24%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		11 078 509
Rörelsekostnader	-	8 433 794
Finansiella poster	-	280 004
Årets resultat		2 364 712

Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 048 259
Årets sparande		3 412 971

Årets sparande per kvm total vta 228

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	8 507 101	3 758 515	1 824 140
Reservering till fond 2016			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-49 600	49 600	
Balanserat i ny räkning				1 824 140	-1 824 140
Årets resultat					2 364 712
Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	9 457 501	4 632 256	2 364 712

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 632 256
Årets resultat	2 364 712
	6 996 967

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	351 000
Extra avsättning till underhållsfond	649 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	5 996 967
	6 996 967

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Resultaträkning		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 078 509	10 977 812
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 915 954	-6 900 154
Övriga externa kostnader	Not 3	-206 501	-266 520
Planerat underhåll		0	-49 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-263 080	-243 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 048 259	-1 090 655
Summa rörelsekostnader		-8 433 794	-8 550 657
Rörelseresultat		2 644 715	2 427 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 128	20 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-307 132	-623 178
Summa finansiella poster		-280 004	-603 015
Årets resultat		2 364 712	1 824 140

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2018-04-30****2017-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 48 052 749 49 099 536

Inventarier och maskiner

Not 8 1 1 473

48 052 750 49 101 009

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

48 053 250 49 101 509

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 430 7 791

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 078 193 1 334 066

Placeringskonto HSB Stockholm

227 175 1 425 369

Övriga fordringar

Not 10 972 972

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 583 749 469 985

1 897 519 3 238 182

Kortfristiga placeringar

Not 12 7 428 032 3 420 073

Kassa och bank

Not 13 3 653 5 950

Summa omsättningstillgångar

9 329 204 6 664 205

Summa tillgångar**57 382 454 55 765 713**

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2018-04-30****2017-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 059 072

2 059 072

Upplåtelseavgifter

578 530

578 530

Yttre underhållsfond

9 457 501

8 507 101

12 095 10311 144 703*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 632 255

3 758 515

Årets resultat

2 364 712

1 824 140

6 996 9675 582 656

Summa eget kapital

19 092 07016 727 359**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

36 207 95236 057 792

36 207 952

36 057 792

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

187 340

919 840

Leverantörsskulder

545 548

347 512

Skatteskulder

18 592

20 489

Fond för inre underhåll

91 257

91 256

Övriga skulder

Not 17

75 603

63 242

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 164 0921 538 223

2 082 431

2 980 562

Summa skulder

38 290 383

39 038 354

Summa eget kapital och skulder**57 382 454****55 765 713**

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 364 712	1 824 140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 048 259	1 090 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 412 971	2 914 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 402	-102 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-165 631	66 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 133 937	2 879 086
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-587 448
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-587 448
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-582 340	-977 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-582 340	-977 340
Årets kassaflöde	2 551 597	1 314 298
Likvida medel vid årets början	6 185 456	4 871 159
Likvida medel vid årets slut	8 737 054	6 185 456

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 824 285 kr. 02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 512 341	8 477 172
	Årsavgifter el	632 145	622 892
	Årsavgifter vatten	380 312	362 560
	Hyrer	1 486 875	1 399 443
	Övriga intäkter	100 084	155 420
	Bruttoomsättning	11 111 757	11 017 487
	Avgifts- och hyresbortfall	-33 194	-39 254
	Hyresförluster	-54	-421
		11 078 509	10 977 812
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 673 102	1 283 425
	Reparationer	289 854	851 382
	El	879 242	880 530
	Uppvärmning	1 526 721	1 586 893
	Vatten	307 607	292 301
	Sophämtning	212 754	208 578
	Fastighetsförsäkring	327 350	216 606
	Kabel-TV och bredband	286 522	286 392
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	284 580	276 650
	Förvaltningsarvoden	530 786	435 596
	Tomträttsavgäld	565 195	552 667
	Övriga driftkostnader	32 241	29 133
		6 915 954	6 900 154
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	67 318	39 818
	Administrationskostnader	66 177	53 355
	Extern revision	15 000	14 000
	Konsultkostnader	7 500	85 000
	Medlemsavgifter	50 506	74 347
		206 501	266 520
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	101 890	103 016
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	11 000	21 000
	Löner och övriga ersättningar	92 500	60 000
	Sociala avgifter	47 490	46 962
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
	Övriga personalkostnader	0	2 750
		263 080	243 728
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	553	438
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 999	1 295
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 278	13 488
	Övriga ränteintäkter	8 298	4 942
		27 128	20 163
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	306 820	623 178
	Övriga räntekostnader	312	0
		307 132	623 178

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter	2018-04-30	2017-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	74 181 159	74 112 283
Anskaffningsvärde mark	949 647	949 647
Årets investering låssystem	0	587 448
Utrangering fläktar 2015	0	-518 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 130 806	75 130 806
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-26 031 270	-25 460 665
Årets avskrivningar	-1 046 787	-1 089 177
Utrangering fläktar 2015	0	518 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 078 057	-26 031 270
Utgående bokfört värde	48 052 749	49 099 536
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 943 000	4 943 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 001 000	3 001 000
Summa taxeringsvärde	134 944 000	134 944 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	509 635	509 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 635	509 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-508 162	-506 684
Årets avskrivningar	-1 472	-1 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509 634	-508 162
Bokfört värde	1	1 473
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	972	972
	972	972
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	580 969	468 735
Upplupna intäkter	2 779	1 250
	583 749	469 985
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 500 000	2 500 000
Bunden placering, Marginalen Bank	928 032	920 073
	7 428 032	3 420 073

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter		2018-04-30	2017-04-30			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	3 653	1 902			
	Handelsbanken	0	4 048			
		3 653	5 950			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	8 507 101	3 758 515	1 824 140
	Resultatdisposition			950 400	873 740	-1 824 140
	Årets resultat					2 364 712
	Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	9 457 501	4 632 255	2 364 712
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	251807	0,49%	2018-06-28	9 085 000	0
	Stadshypotek	251834	0,49%	2018-06-28	7 250 000	0
	Stadshypotek	258009	0,49%	2018-06-29	3 690 000	0
	Stadshypotek	43134	0,49%	2018-06-02	8 122 320	0
	Stadshypotek	45638	0,49%	2018-06-09	894 799	0
	Swedbank	2757259011	0,52%	2018-05-24	7 353 172	187 340
					36 395 291	187 340
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 207 951
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 458 591
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				51 349 000	51 349 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				187 340	919 840
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				62 942	63 242
	Källskatt				216	0
	Övriga kortfristiga skulder				12 445	0
					75 603	63 242
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				45 267	60 430
	Förutbetalda hyror och avgifter				932 340	869 916
	Övriga upplupna kostnader				186 485	607 877
					1 164 092	1 538 223

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

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

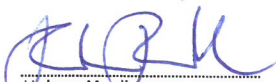
Noter

2018-04-30 2017-04-30

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

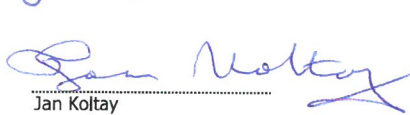
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

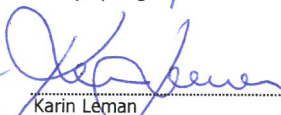
Stockholm, den 3/9 2018


Helene Mueller

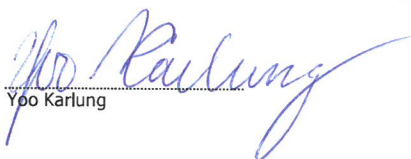

Henry Syberg


Jan Tillenius


Jan Koltay


Karin Leman


Matilda Langer

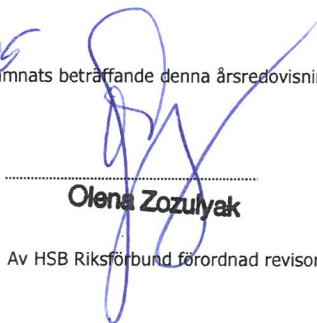

Yoo Karlung

Vår revisionsberättelse har

2018-09-05

lämnats beträffande denna årsredovisning


Elisabeth Hammann


Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gransåtra i Stockholm för räkenskapsår 2017-05-01 – 2018-04-30.

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 30 april 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsår 2017-05-01 – 2018-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 / 9 2018


Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Elisabet Hammar

Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till årsstämman 25 okt 2018

P 15 Beslut om arvoden och principer för andra ersättningar

a) till styrelse

Oförändrat: Prisbasbeloppet (46 500 kr för 2019) x 0,46 x antalet av stämman förtroendevalda ledamöter. Med föreslagna sex sådana ledamöter ger det ett arvode på 128 340 kr eller 21 390 kr/person i snitt.

Arvode för förlorad arbetsinkomst:

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

b) till revisor

Oförändrat, d v s 10 000 kr.

c) till valberedning

Oförändrat, d v s 6 000 kr att fördela inom gruppen.

P 17 Beslut om antal styrelseledamöter

Oförändrat sex av stämman förtroendevalda ledamöter, d v s totalt sju ledamöter, varav en utses av HSB Stockholm.

P 18 Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter

Henry Syberg och Helene Mueller är valda till 2019.

I tur att avgå som ledamöter är *Yoo Karlung, Matilda Langer* och *Jan Tillenius*, vilka samtliga valdes genom fyllnadsval vid extrastämman i mars 2018. Vid den stämman valdes *Jan Koltay* som ordförande fram till dagens stämma och som ledamot fram till 2019 års stämma.

Omval av styrelseordförande på 1 år – *Jan Koltay*

Omval av *Yoo Karlung* och *Matilda Langer* på 2 år

Omval av *Jan Tillenius* på 1 år

Anna Leman, som varit HSB Stockholms representant sedan hösten 2018 fortsätter som sådan.

P 20 Beslut om antal revisorer

Oförändrat, d v s en av stämman förtroendevald vald revisor.

P 21 Val av förtroendevaldrevisor

Avgående revisor *Elisabeth Hammar*

Nyval av *Patrik Stille* på 1 år

P 22 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Oförändrat, d v s tre valberedare

P 23 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Avgående: *Gunilla Esko, Ulla-Britt Nääf Bergström* och *Margareta Koltay*

Omval av *Gunilla Esko* och *Ulla-Britt Nääf Bergström* på 1 år

Omval av *Margareta Koltay* på 1 år - ordförande