



Årsredovisning 2020

Omslagsbild

*Under 2020 startade ett omfattande arbete med att byta fönster, ändra entréer och renovera fasader.
Fotografer är Kristina Evensen, Richard Hollander och Olle Larsson.*

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 20 maj 2021 kl. 18.30. Stämman sker i år digitalt i kombination med poströstning. Poströstningen är avsedd främst för de som inte har möjlighet att delta i den digitala stämman. Har du poströstat men ändå deltar digitalt, kommer din poströst att strykas.

DAGORDNING

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 Trädgårdsodlareförening
17. Beslut om antal styrelseledamöter
18. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer
21. Val av revisor
22. Beslut om antal ledmöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Motioner
26. Styrelsen informerar om aktuella frågor
27. Stämman avslutas



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gransätra 2, 3 och 4 som disponeras med tomträtt i Stockholms kommun. Tomträttsavtalet löper ut 2025-01-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1964-65 värdeår 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 8 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Avloppsstammarna har spolats i alla lägenheter och lokaler.

Garageportarna i garagelänga 3 har bytts ut. (Förra året byttes portarna i länga 1, 2 och 4).

Nödljusarmaturerna i källargångarna har uppgraderats.

17 björkar har fällts därför att deras rötter skadade garagen och trängt in i rören till dagvattenbrunnarna och orsakat stopp.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fönster, fasader	Arbetet med att byta fönster, renovera fasaderna, delvis tilläggsisolera samt bygga om ramper och entréer startade under januari.
2021	P-platser	4 nya laddstolpar för elbilar kommer att sättas upp, samtidigt som de 18 nuvarande elstolparna byggs om för att också medge laddning av elbilar i framtiden.
2021	Garagen	Resterande sneda garageportar kommer att rätas upp.
2021	Lekplatser	Gungställningar och rutschbanor kommer att bytas ut.
2021	Gårdarna	Nya växter kommer att planteras vid garagen och på Norrgården.
2022	Gårdarna	Nyplantering av växter på Sör- och Mellangården.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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

På grund av den pågående pandemin genomfördes den ordinarie föreningsstämman med hjälp av poströster. Vid stämmodagen 2020-06-11 var endast några styrelsefunktionärer, samt föreningens revisor, närvarande i panncentralen. Dessa öppnade och räknade röstsedlarna. 69 medlemmar hade lämnat in röstsedlar.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-11 (stämmomodum) haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2020-06-11 (stämmomodum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Richard Hollander	Ordförande
Rigas Bersofliotis	Vice ordförande
Kristina Evensen	Sekreterare
Hans Mulder	Ledamot
Tesfamichael Andegiorgis	Ledamot
Anders Weiborg	Ledamot
Karin Leman	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Richard Hollander, Rigas Bersofliotis, Hans Mulder och Kristina Evensen.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Richard Hollander, Rigas Bersofliotis, Hans Mulder och Tesfamichael Andegiorgis. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Patrik Stille	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Richard Hollander och Kristina Evensen.

Valberedning

Valberedningen består av Alex Elias, ordförande, Brittmarie Karlsson och Tina Wolfgang.

Vicevärd

Daniela Sjöström är föreningens vicevärd.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-01-06.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 210 (210) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (8) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

			2018-05-01	2017-05-01	
Nyckeltal	2020	2019	2018-12-31	2018-04-30	2016
Årsavgift, kr/kvm	622	622	622	622	619
Totala intäkter kr/kvm*	705	720	478	688	682
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	263	184	232	202
Belåning, kr/kvm	2 268	2 307	2 357	2 432	2 471
Räntekänslighet	4%	4%	6%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	430	428	280	424	427
Energikostnader kr/kvm	110	117	58	116	121

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalaria. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteinäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalaria varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalaria 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.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 385	11 541	7 698	11 079	10 978
Resultat efter finansiella poster	2 305	1 666	1 891	2 365	1 824
Soliditet	41%	38%	36%	33%	30%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	11 384 986
Rörelsekostnader	- 8 923 101
Finansiella poster	- 156 882
Årets resultat	2 305 003
Planerat underhåll	+ 533 680
Avskrivningar	+ 1 070 400
Årets sparande	3 909 083
Årets sparande per kvm total yta	260

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	10 084 458	8 260 744	1 665 637
Reservering till fond 2020			926 000	-926 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-533 680	533 680	
Balanserat i ny räkning				1 665 637	-1 665 637
Årets resultat					2 305 003
Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	10 476 778	9 534 061	2 305 003

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

Balanserat resultat	9 926 381
Årets resultat	2 305 003
Reservering till underhållsfond	-926 000
Ianspråktagande av underhållsfond	533 680
Summa till stämmans förfogande	11 839 064

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 839 064
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 384 986	11 541 287
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 850 174	-6 928 590
Övriga externa kostnader	Not 3	-180 187	-252 288
Planerat underhåll		-533 680	-1 236 418
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-288 661	-275 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 070 400	-1 056 677
Summa rörelsekostnader		-8 923 101	-9 749 404
Rörelseresultat		2 461 885	1 791 884
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	49 940	51 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-206 822	-178 075
Summa finansiella poster		-156 882	-126 247
Årets resultat		2 305 003	1 665 637

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 45 261 141 46 308 016

Inventarier och maskiner

Not 8 84 298 107 823

Pågående nyanläggningar

Not 9 1 375 609 747 111

46 721 048 47 162 950

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

46 721 548 47 163 450

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 338 10 832

Avräkningskonto HSB Stockholm

756 657 796 822

Placeringskonto HSB Stockholm

2 280 950 979 462

Övriga fordringar

Not 11 168 950 310 745

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 369 562 381 524

3 577 457 2 479 385

Kortfristiga placeringar

Not 13 10 794 220 10 588 131

Kassa och bank

Not 14 12 649 731

Summa omsättningstillgångar

14 384 326 13 068 247

Summa tillgångar**61 105 873 60 231 697**

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 059 072

2 059 072

Upplåtelseavgifter

578 530

578 530

Yttre underhållsfond

10 476 778

10 084 458

13 114 380

12 722 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 534 061

8 260 744

Årets resultat

2 305 003

1 665 637

11 839 064

9 926 381

Summa eget kapital

24 953 444

22 648 442

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

26 755 726

34 093 965

26 755 726

34 093 965

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

7 338 239

587 592

Leverantörsskulder

705 712

1 205 127

Skatteskulder

32 782

0

Fond för inre underhåll

73 137

91 257

Övriga skulder

Not 17

74 455

69 310

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 172 378

1 536 005

9 396 703

3 489 290

Summa skulder

36 152 429

37 583 255

Summa eget kapital och skulder**61 105 873****60 231 697**

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 305 003	1 665 637
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 070 400	1 056 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 375 403	2 722 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	163 251	-337 092
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-843 234	684 554
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 695 420	3 069 777
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-628 498	-747 111
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-117 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-628 498	-864 736
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-587 592	-587 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-587 592	-587 592
Årets kassaflöde	1 479 330	1 617 448
Likvida medel vid årets början	12 365 146	10 747 697
Likvida medel vid årets slut	13 844 476	12 365 146

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



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 1,40 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 901 036	8 901 036
Årsavgifter el	546 431	659 998
Årsavgifter vatten	312 780	369 111
Hyrer	1 607 450	1 571 354
Övriga intäkter	102 710	105 956
Bruttoomsättning	11 470 407	11 607 455
Avgifts- och hyresbortfall	-85 366	-65 746
Hyresförluster	-55	-422
	11 384 986	11 541 287
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 307 623	1 606 658
Reparationer	666 072	523 005
El	748 083	879 892
Uppvärmning	1 446 922	1 594 508
Vatten	319 605	309 489
Sophämtning	228 972	275 472
Fastighetsförsäkring	363 478	279 270
Kabel-TV och bredband	286 627	286 596
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	331 728	64 311
Förvaltningsarvoden	546 017	516 045
Tomträttsavgäld	565 200	565 200
Övriga driftkostnader	39 847	28 144
	6 850 174	6 928 590
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 594	120 475
Administrationskostnader	45 463	49 283
Extern revision	15 600	15 000
Medlemsavgifter	67 530	67 530
	180 187	252 288
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	137 095	133 000
Revisionsarvode	10 000	5 833
Övriga arvoden	6 000	3 501
Löner och övriga ersättningar	92 250	90 000
Sociala avgifter	40 730	39 319
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	2 386	3 578
	288 661	275 431
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	487	355
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 488	978
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 225	40 118
Övriga ränteintäkter	6 740	10 377
	49 940	51 828
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	206 758	178 270
Övriga räntekostnader	64	-195
	206 822	178 075

07

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	75 130 806	75 130 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 130 806	75 130 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 822 790	-27 775 915
Årets avskrivningar	-1 046 875	-1 046 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 869 665	-28 822 790
Utgående bokfört värde	45 261 141	46 308 016
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 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 625	509 635
Årets försäljning/utrangeringar	0	-509 635
Årets investeringar	0	117 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 625	117 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 802	0
Årets avskrivningar	-23 525	-9 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 327	-9 802
Bokfört värde	84 298	107 823
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	747 111	0
Årets investeringar	628 498	747 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 375 609	747 111
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	168 950	310 745
	168 950	310 745
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	355 203	365 658
Upplupna intäkter	14 359	15 866
	369 562	381 524

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 100 000	6 900 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 750 000	2 750 000
Bunden placering	944 220	938 131
	10 794 220	10 588 131

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	12 049	731
Handelsbanken	600	0
	12 649	731

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	270174	0,64%	2021-04-30	3 475 687	95 540
Stadshypotek AB	302871	0,58%	2024-09-01	7 672 320	200 000
Stadshypotek AB	426899	0,64%	2021-04-30	3 362 300	91 800
Stadshypotek AB	452071	0,58%	2024-09-30	8 880 583	90 852
Stadshypotek AB	452072	0,58%	2024-09-30	7 086 875	72 500
Stadshypotek AB	456880	0,58%	2024-10-30	3 616 200	136 900
				34 093 965	687 592

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 656 005

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 755 726

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	51 349 000	51 349 000
--	------------	------------

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	7 338 239	587 592
	7 338 239	587 592

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	66 896	64 092
Momsskuld	5 242	4 072
Källskatt	2 317	1 146
	74 455	69 310

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 394	9 987
Förutbetalda hyror och avgifter	953 349	922 961
Övriga upplupna kostnader	207 635	603 057
	1 172 378	1 536 005

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 07



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter

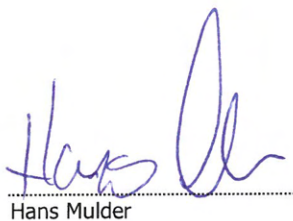
2020-12-31 2019-12-31

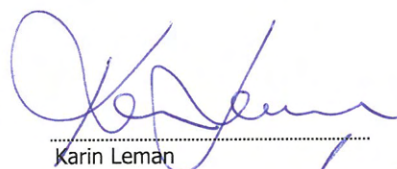
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

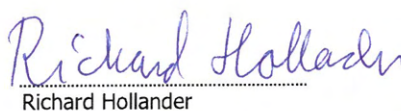
Stockholm, den 2021-02-11

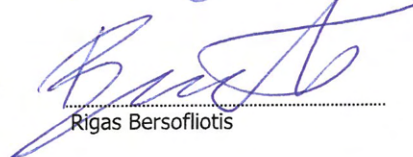

Anders Weiborg

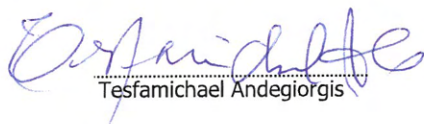

Hans Mulder


Karin Leman


Kristina Evensen


Richard Hollander

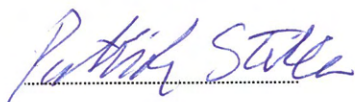

Rigas Bersofliotis

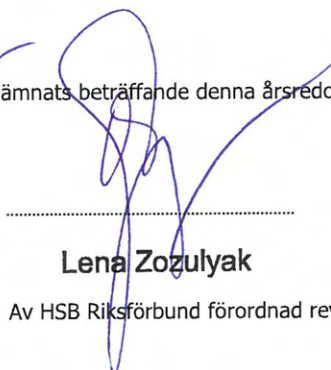

Tesfamichael Andegiorgis

Vår revisionsberättelse har

2021-02-15

lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

02

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 räkenskapsåret 2020 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 tryggt 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

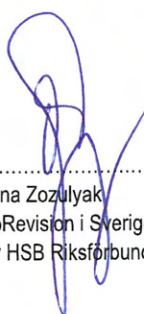
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 15 / 02 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Patrik Stille
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till årsstämmen 2021

Siffran framför beslutspunkten hänvisar till dagordningen

15. Beslut om arvoden och principer för andra ersättningar

a) till styrelse

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen skall beräknas som $0,70 \times \text{prisbasbeloppet} \times \text{antal ledamöter}$. Prisbasbeloppet för 2021 är 47 600. Med föreslagna 6 ledamöter blir arvodet 199 920 kr. Förslaget innebär att faktorn ändras från 0,46 till 0,70. En ökning med 68 544 kr.

Anledningen till den föreslagna ökningen är att styrelsens arbetsbörda har ökat. Styrelsens arbetsuppgifter fördelas inte heller jämt mellan ledamöterna.

Styrelsen konstituerar sig själv, men **valberedningen rekommenderar** att arvodet fördelas på så sätt att ordföranden får ett fast extrabelopp på 30 000 samt att sekreteraren och den ekonomiansvarige får respektive 15 000. Det totala arvodet är 199 920. Avgår till ordförande, sekreterare och ekonom 30 000. Återstår 139 920 att fördela på 6 ledamöter = 23 320 per ledamot. Valberedningens rekommendation blir således att ordföranden får 53 320, sekreteraren och ekonomen 38 320 vardera och övriga ledamöter 23 320.

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

b) till revisor oförändrat: 10 000 kr

c) till valberedning oförändrat: 2 000 kr x antal valda personer i valberedningen

17. Beslut om antal styrelseledamöter

Sex ledamöter samt en ledamot som utses av HSB Stockholm

18. Val av styrelsens ordförande och ledamöter

Avgående: Richard Hollander, Kristina Evensen, Rigas Bersofilotis och Hans Mulder.

Ny eller omval av:

Richard Hollander, omval som ordförande på 1 år. Kristina Evensen, omval på 1 år.

Tone Andersen, nyval på 2 år. Maja Björkquist, nyval på 2 år.

Den nya styrelsen kommer att bestå av:

Richard Hollander, ordförande. Kristina Evensen, Tesfamichael Andegiorgis (1 år kvar), Anders Weiborg (1 år kvar) Tone Andersen och Maja Björkquist.

20. Beslut om antal revisorer.

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

21. Val av revisor **Omval** av Patrik Stille på 1 år

22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen. **Oförändrat** 3

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

Omval på 1 år: Alex Hanna Elias ordförande, Brittmarie Karlsson och Tina Wolfgang

24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

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

MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Mimmi Jansson lämnade in en motion till årsstämman 2020. Eftersom beslut på denna stämma endast skedde genom poströstning, och någon diskussion med argument för eller emot inte kunde föras, beslöt stämman att hänskjuta motionen till årets stämma.

Mimmi föreslog i motionen, att gårdarnas årliga julgranar byts ut mot belysning i befintliga träd.

Styrelsens yttrande över motionen från Mimmi Jansson

Julgranarna på gårdarna har alltid varit ett mycket uppskattat inslag och styrelsen vill behålla en enkel jultradition.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

2021-02-16

Motion till årsstämman 2021 - förslag till att förlänga tiden för friparkering

Tidigare (innan man hade biljettautomaten på plats) hade vi i Brf Gransätra möjlighet att erbjuda fri parkering i 6 timmar till våra gäster.

3 timmar som vi har idag känns lite för lite om man använder automaten utan betalkort. Jag kommer inte ihåg vad som var anledningen att man minskat den tiden för fri parkering.

Jag skulle vilja föreslå att utöka den tiden med någon timme, om inte 6 timmar då kanske till 5 eller 4 timmar, om det finns möjlighet. Så att när man trycker man på automatens gröna knapp, så får man en biljett som räcker i 4 eller 5 eller 6 timmar istället.

Mvh
Milan Orac
port 31

Styrelsens yttrande över motionen från Milan Orac

Våra garage och p-platser är kraftigt underfinansierade idag.

Vi har årliga kostnader för biltvättshallen. Porten måste inspekteras och oljeavskiljaren tömmas. Parkeringen och garageområdet måste skötas om. Med viss regelbundenhet målar vi om p-rutor, lagar avbärarräcken och asfalthål.

Vi har bytt portar, trösklar, lås och på annat sätt uppgraderat garagen. Golvet i biltvätten sjunker och måste läggas om. Vi står inför investeringar i laddstolpar och fler elstolpar.

Det finns ingen anledning att Gransätra ska ha en parkeringsavgift som ligger under vad man betalar för parkering på övriga p-platser i området. 70 % av vad som betalas går till föreningen.

Vi kommer att behöva öka hyrorna både för garagen och för p-platserna.
I det läget ska vi inte avstå från några av de inkomster vi ändå får in från parkeringen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.



HSB brf Gransätra, Gransätragränd 1, 127 36 SKÄRHOLMEN