



Årsredovisning 2010-2011

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 oktober 2011 kl 18.30 – 21.00
i **Panncentralen** Gransätragränd 1.

Vi bjuder på frukt och dricka.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och fullmakter
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om disposition av årets resultat
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden
 - a) till styrelse
 - b) till revisorer
 - c) till valberedning
14. Beslut om bidrag till Gransättras Seniorförening, Snickeriförening och Trädgårdsodlarförening

15. Val av styrelseledamöter
Avgående ledamöter: Margareta Koltay, Jan Tillenius och Annika Sandin
16. Val av revisor
Avgående revisor: Elisabeth Hammar
17. Val av valberedning
Avgående: Karin Olsson (sammankallande), Sune Carlén, och Ingela Albinsson
18. Beslut om ombyggnad av gamla föreningslokalen till bostäder, att upplåtas med bostadsrätt
19. Information om pågående/kommande arbeten samt föreningens ekonomi
20. Motioner
21. Övriga ärenden
22. Stämman avslutas

På stämman får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-05-01 – 2011-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010/2011

Fastigheter

Föreningen bildades 1963-10-16 och registrerades 1963-10-26. Området färdigställdes 1965. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gransätra 2 – 4 med adresserna Gransätragränd 1 – 51 samt 2 – 20. Fastigheterna innehåller 150 lägenheter om 13 501 m² som upplåtes med bostadsrätt och 19 lokaler om 1 018 m² för uthyrning.

Bostäderna fördelar sig enligt följande:

14 st	2 r o k
75 st	3 r o k
60 st	4 r o k
<u>1 st</u>	5 r o k.
150 st	

I föreningen finns även 91 garageplatser och 66 p-platser.

Medlemmar

Föreningen har 199 medlemmar. En ökning med en jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, vilka har flyttat in under räkenskapsåret 10-05-01 – 11-04-30:

Susanne Westerby och Benny Sjöstedt	Port 12
Aida och Alen Basic	Port 17
Ayse och Ömer Erdal	Port 41
Rune och Yuphin Iglebäk	Port 47

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Håkan Hallgren	ordförande	Vald 2010 till årsmötet 2012
Margareta Koltay	vice ordförande	Vald 2009 till årsmötet 2011
Jan Tillenius	ekonomi	Vald 2009 till årsmötet 2011
Irène Herza	sekreterare	Vald 2010 till årsmötet 2012
Alex Elias	webbredaktör	Vald 2010 till årsmötet 2012
Annika Sandin	ledamot	Vald 2009 till årsmötet 2011
Ulla-Britt Nääf Bergström	ledamot	Vald 2010 till årsmötet 2012
Christer Sigevall	utsedd av HSB Stockholm	

HSB:s suppleantplats har varit vakant.

I tur att avgå är Margareta Koltay, Jan Tillenius och Annika Sandin.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2010-10-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Revisorer

Föreningsstämman valde Elisabeth Hammar till ordinarie revisor. Lena Strömbäck hos BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av, Karin Olsson, sammankallande, Sune Carlén, och Ingela Albinsson.

Vicevärdar

Håkan Hallgren har haft förtroendeuppdraget som inre vicevärd och Margareta Koltay har varit yttre vicevärd.

Ombud till distriktsstämma

Annika Sandin har varit föreningens representant vid distriktsstämman för HSB Stockholms 5:e distrikt.

Arvoden och löner (Föregående års belopp inom parantes)

På årsstämman 2010 beslöts att arvode till styrelsen skulle utgå med 2,5 x prisbasbeloppet, vilket med dagens prisbasbelopp innebär 107 000 (106 000) eller i genomsnitt c:a 15 285 (15 143) per styrelseledamot. Dessutom utgår högst 14 000 kr som fördelas med 1 000 kr per ledamot och arbetad heldag för budget och underhållsplanering. HSB:s representanter i styrelsen har inget arvode från föreningen. Revisorsarvode beslöts till 10 000 kr (10 000). Valberedningens arvode bestämdes till 3 000 kr (3 000). Vicevärdarnas ersättning är 120 000 kr (120 000).

Förvaltning (Föregående års belopp inom parantes)

Ekonomisk förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 180 786 kr (175 812).

Fastighetsskötsel har utförts *Sjödalsens Bygg & Fastighetsservice AB*. Kostnad enligt kontrakt 270 000 kr (270 000).

Trädgårdsskötsel inkl beskärning av träd och buskar har utförts av *Entreprenör Sättra AB*. Kostnad enligt kontrakt 322 500 (322 500).

Lokalvård i gemensamma utrymmen har utförts av *Nya Johanneshovs Städ och Fönsterputs AB*. Kostnad enligt kontrakt 242 724 (242 724). *Söderbergs Mattleasing* har skött entrémattorna till en kontrakterad kostnad om 53 978 (52 124).

Årsavgifter och hyror

Den första juli 2010 höjdes avgifterna med 2 %

Efter avgiftsändringen den 1 juli 2010 uppgår den genomsnittliga årsavgiften för bostäder till 619 kr per kvm. Hyreslokaler och förråd höjdes med c:a 2 %.

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade sedan dess.

Information till medlemmar

Informationsbladet *Gransätrabarret* utkom 5 gånger.

Gransättras hemsida

Föreningens hemsida förändras ständigt och här lämnar styrelsen kontinuerligt aktuell information. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/stockholm/gransatra. På hemsidan kan man läsa våra stadgar, stämmoprotokoll, tidigare årsredovisningar, trivselregler, underhållsansvar mm. Här finns också information om vårt närområde och matnyttiga länkar. Dessutom har vi en anslagstavla där man kan lämna tips och synpunkter på föreningen samt annonsera.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad av panncentralen

Den första etappen av panncentralsombyggnaden, som beslutades på årsmötet 2009, kom igång under våren 2010 och avslutades under hösten samma år. Ombyggnaden innebar en omfattande omvandling av den gamla värmecentralen till en funktionell samlingslokal i två plan inklusive ny ventilationsanläggning och nytt låssystem. Kostnaden blev 2 187 444 kr.

Årsmötet 2010 beslöt att gå vidare med panncentralsombyggnaden genom att bygga om fastighetsskötarexpeditionen till kök och att inreda oljetankrummet till ny expedition för vicevärd och fastighetsskötare. I redovisningen är nedlagda ombyggnadskostnader t.o.m. 2011-04-30 bokförda som pågående byggnadsarbete med 94 811 kr.

Övrigt underhåll

Exempel på övriga större underhållsåtgärder (kostnaden i tusentals kronor inom parentes) under året:

Trappstegen på förstukvistarna har putsats (18)

Målning av bl.a. förstukvisttaken, förrådgångar och –utrymmen, lekredskap mm (55)

Stamspolning (56)

Omläggning av plattor vid entréer (20)

Diverse mark och grävningsarbeten bl.a. ny dränering och stenkista vid panncentralen (39)

Underhållsplan

Besiktning av fastigheterna har skett under februari 2011 och underhållsplanen har uppdaterats. Underhållsplanen upptar detaljerade underhållsåtgärder på föreningens fastigheter, mark och inventarier för de närmaste 30 åren. För att underhållsbehovet enligt planen ska kunna fullgöras krävs en genomsnittlig avsättning på c:a 1 000 tkr per år.

Ekonomi

Sammandrag av de senaste 5 årens resultat- och balansräkningar i tusentals kronor

	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007
Nettoomsättning	10 911	10 536	10 118	9 749	9 838
Rörelseresultat	2 649	2 099	522	1 873	642
Resultat efter finansposter	1 350	768	- 1 538	- 7	- 137
Balansomslutning	57 200	56 905	57 417	59 326	60 953
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	617	603	578	566	568
Fond för yttre underhåll	4 685	4 072	4 719	4 213	3 633
Balanserat resultat	1 485	1 329	2 220	2 734	3 451
Taxeringsvärde	99 960	82 607	82 607	82 607	73 489

Budget

Styrelsens budget i tusentals kronor för 2011/2012 jämfört med verkligt utfall 2010/2011.

	Budget 11/12	Utfall 10/11
Intäkter	10 852	10 911
Drift- och underhållskostnader	6 544	6 505
Avskrivningar	1 797	1 757
Finansiella intäkter och kostnader	1 617	1 298
Resultat efter finansposter	894	1 350

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 485 217
Årets resultat	<u>1 350 345</u>
	2 835 562
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avlyft från Fond för yttre underhåll	- 194 540
Avsättning till Fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat	<u>2 030 102</u>
	2 835 562

Skulle stämman besluta enligt förslaget kommer Fonden för yttre underhåll därefter att uppgå till 5 490 093 kr.

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

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

		2010-05-01 2011-04-30	2009-05-01 2010-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	10 911 188	10 535 969
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 049 689	-6 132 824
Planerat underhåll		-194 540	-387 844
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-261 050	-258 866
Avskrivningar	Not 3	-1 757 246	-1 657 391
Summa fastighetskostnader		-8 262 525	-8 436 925
Rörelseresultat		2 648 663	2 099 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 198	6 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 309 516	-1 337 640
Summa finansiella poster		-1 298 318	-1 330 794
Årets resultat		1 350 345	768 250

25.

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2011-04-30****2010-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 55 069 038 54 550 262

Inventarier

Not 7 183 230 210 022

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 94 811 9 734

55 347 079 54 770 018*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

55 347 579 54 770 518**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

16 16

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 087 976 1 855 300

Övriga fordringar

Not 10 6 232 5 035

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 248 766 272 138

1 342 990 2 132 489

Kortfristiga placeringar

Not 12 504 890 0

Kassa och bank

Not 13 4 836 1 823

Summa omsättningstillgångar

1 852 717 2 134 312**Summa tillgångar**

57 200 296 56 904 830

ds

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2011-04-30****2010-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 030 685

2 030 685

Upplåtelseavgifter

306 917

306 917

Underhållsfond

4 684 633

4 072 477

7 022 235

6 410 079*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 485 217

1 329 123

Årets resultat

1 350 345

768 250

2 835 562

2 097 373

Summa eget kapital

9 857 797

8 507 453**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

45 031 672

46 133 588

Leverantörsskulder

449 411

509 179

Skatteskulder

193 627

175 104

Fond för inre underhåll

126 808

139 884

Övriga skulder

Not 16

56 252

66 394

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 484 728

1 373 228

Summa skulder

47 342 498

48 397 377**Summa eget kapital och skulder**

57 200 296

56 904 830**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

51 349 000

51 349 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

J.S.

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

	2010-05-01 2011-04-30	2009-05-01 2010-04-30
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 350 345	768 250
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 757 246	1 657 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 107 591	2 425 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-482 716	99 352
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	47 037	169 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 671 912	2 694 819
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 272 521	-9 734
Investeringar i maskiner/inventarier	-61 786	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 334 307	-39 734
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 101 916	-1 515 429
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 101 916	-1 515 429
Årets kassaflöde	-764 311	1 139 656
Likvida medel vid årets början	1 857 123	717 467
Likvida medel vid årets slut	1 092 812	1 857 123

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 2 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd. Inventarierna skrivs av med 5år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 824 285.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1
2	2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda
Sociala kostnader
Övrigt

2010-05-01 2011-04-30	2009-05-01 2010-04-30
122 045	109 976
29 196	23 594
0	6 400
151 241	139 970

Revisorer

Föreningsvald

10 000 10 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Pensionskostnader och förpliktelser

120 000 38 904 580	120 750 25 136 450
159 484	146 336

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

320 725 296 306

ds.

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter		2010-05-01	2009-05-01
		2011-04-30	2010-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 332 488	8 137 162
	Hyrer	1 420 922	1 385 213
	El, enhetsmätning	781 933	639 802
	Övriga intäkter	402 876	389 683
	Bruttoomsättning	10 938 219	10 551 860
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 031	-15 891
		10 911 188	10 535 969
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	320 725	296 306
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 092 706	1 108 208
	Reparationer	187 536	383 184
	El	1 140 681	1 110 418
	Uppvärmning	1 485 118	1 453 931
	Vatten	220 205	199 488
	Sophämtning	203 609	177 685
	Fastighetsförsäkring	72 241	63 931
	Kabel-TV	149 734	145 888
	Övriga avgifter	209 400	271 800
	Förvaltningsarvoden	230 206	238 075
	Tomträttsavgäld	509 000	509 000
	Övriga driftskostnader	228 528	174 911
		6 049 689	6 132 824
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	171 780	171 780
	Om- och tillbyggnad	1 496 888	1 409 390
	Inventarier	88 578	76 221
		1 757 246	1 657 391
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 196	5 526
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	566	0
	Ränteintäkter skattekonto	1 196	963
	Övriga ränteintäkter	5 239	357
		11 198	6 846
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 338 602	1 403 093
	Erhållna räntebidrag	-29 086	-65 440
	Övriga räntekostnader	0	-13
		1 309 516	1 337 640

J.S.

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2011-04-30	2010-04-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	70 585 074	70 585 074
Årets investeringar	2 187 444	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 772 518</u>	<u>70 585 074</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 034 812	-14 453 642
Årets avskrivningar	-1 668 668	-1 581 170
Utgående avskrivningar	<u>-17 703 480</u>	<u>-16 034 812</u>
Bokfört värde	55 069 038	54 550 262
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 200 000	62 200 000
Mark	<u>23 760 000</u>	<u>20 407 000</u>
	99 960 000	82 607 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	562 566	532 566
Årets investeringar	61 786	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>624 352</u>	<u>562 566</u>
Ingående avskrivningar	-352 544	-276 323
Årets avskrivningar	-88 578	-76 221
Utgående avskrivningar	<u>-441 122</u>	<u>-352 544</u>
Bokfört värde	183 230	210 022
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 734	0
Årets investeringar	85 077	9 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 811</u>	<u>9 734</u>
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	<u>6 232</u>	<u>5 035</u>
	6 232	5 035

25.

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter **2011-04-30** **2010-04-30**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	49 014	47 735
Tomträtt	84 833	84 833
Kabel-tv	25 046	24 315
Bredband	37 500	45 300
Medlemsavg HSB	23 750	23 583
Ekonomiska avtal HSB	27 125	29 005
Mattor	0	13 031
Förutbetalda kostnader	0	267 802
Upplupna intäkter	1 498	4 336
	248 766	272 138

Not 12 Kortfristiga placeringar

Marginalen Bank AB	4 890	0
HSB placeringskonto	500 000	0
	504 890	0

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	4 836	1 823
	4 836	1 823

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 030 685	306 917	4 072 477	1 329 123	768 250
Vinstdisp enl. stämmobeslut			612 156	156 094	-768 250
Årets resultat					1 350 345
Belopp vid årets slut	2 030 685	306 917	4 684 633	1 485 217	1 350 345

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	399640	3,14%	2011-06-01	1 434 800	80 000
Stadshypotek	403284	3,93%	2014-12-01	9 422 320	200 000
Swedbank	2656626732	5,02%	2013-01-24	2 360 000	30 000
Swedbank	2754399315	4,35%	2016-12-20	10 580 000	230 000
Swedbank	2754847826	3,89%	2013-01-24	3 320 000	40 000
Swedbank	2757235987	3,34%	2011-05-28	9 250 000	200 000
Swedbank	2757259011	3,34%	2011-05-28	8 664 552	187 340
				45 031 672	967 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 064 332

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 40 194 972

ds.



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter	2011-04-30	2010-04-30
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Nyckeldepositioner	54 350	64 486
Källskatt	1 902	1 908
	56 252	66 394
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	300 024	218 393
Förutbetalda hyror och avgifter	895 122	867 952
Fortum Markets	23 252	98 190
Fortum	120 325	129 935
Övriga upplupna kostnader	146 005	58 758
	1 484 728	1 373 228

Stockholm, den 30 aug - 11

Alex Elias

Annika Sandin

Christer Sigevall

Håkan Hallgren

Irène Herza

Jan Tillenius

Margareta Koltay

Ulla-Britt Nääf-Bergström

Vår revisionsberättelse har 11-09-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Organisationsnummer 702000-7949

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2010-05-01 - 2011-04-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-09-15

Elisabeth Hammar
Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

STYRELSENS FÖRSLAG TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Den ombyggda Panncentralen har blivit ett allaktivitetshus med festlokal för medlemmar, möteslokaler för styrelsen och för "föreningar i föreningen". Här finns också styrelsearkivet samt expedition för vicevärd och fastighetsskötare. Den gamla föreningslokalen i port 43 har därmed förlorat sin betydelse.

Styrelsen föreslår att den gamla föreningslokalen byggs om till bostäder, att upplåtas med bostadsrätt.

MOTIONER TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Motion 1 Föreningen bör ta över underhållsansvaret för staketet runt uteplatserna.

Ingen blir yngre och det årliga underhållet av staketet runt uteplatserna blir för många av oss allt tyngre. Mitt förslag och min önskan är att föreningen tar över ansvaret för det årliga underhållet av staketet runt uteplatserna. Detta skulle kunna bekostas av en höjning av månadsavgiften (gäller förstås endast oss som har staket runt våra uteplatser).

Kerstin Gardby, port 17.

Styrelsens kommentar.

Uteplatserna kom till vid ombyggnaden 1992. Till en början utgick ett arrende för uteplatsen men det var juridiskt felaktigt och ändrades 1997. Anledningen är att föreningen inte äger marken utan disponerar den med tomträtt, vilket gör att vi inte kan upplåta uteplatsen med bostadsrätt och alltså inte kan ta ut någon avgift, hur gärna vi än skulle vilja.

Alla bostadsrättshavare har själva bekostat sina staket och ska sköta sina uteplatser, inklusive staket, enligt föreningens ordningsregler. Föreningen håller med färg, medan medlemmen står för övrig skötsel och underhåll. Eftersom det inte är tillåtet att ta ut någon extra avgift för boende med uteplatser innebär ett tillstyrkande av motionen, att kostnaden för staketunderhållet fördelas bland alla brh i Gransätra.

Styrelsen avstyrker motionen.

Motion 2 Omprövning av grillförbud

Två "grillsäsonger" har nu gått sedan förbudet att (kol/gasol)grilla på uteplatserna infördes. Vår förhoppning är att förbudet hävs så att vi med uteplatser kan utnyttja dessa med frihet (under ansvar). Vi är övertygade om att man kan komma överens med sina grannar om de har synpunkter på hur, vad och när man grillar. Vi har förståelse för att det kan vara ibland, samtidigt tror jag de flesta inte har något emot lite grilldoft en sommarkväll.

Att våra gårdar har grillplatser är väl jättebra, men för oss med egen uteplats känns som att gå över ån efter vatten. Ett förbud som inte heller gynnar vid försäljning.

Häv förbudet helt, annars låt respektive port eller "huslänga" bestämma egna grillregler.

Om förbudet trots allt kvarstår kan vi lika gärna diskutera rökningen, vars doft också sprids till grannar på samma sätt, oavsett det röks på balkonger, uteplatser eller till och med inomhus.

Spångberg & Wiklund, port 21

Motionen har inte hunnit behandlas av styrelsen innan årsredovisningen trycktes. Styrelsens uppfattning kommer att redovisas på stämman.

ORDNINGSFRÅGA

Styrelsen har fått in nedanstående fråga om hur man hanterar fester på gårdarna, undertecknat av flera boende på Norrgården. Eftersom det handlar om en fråga och inget förslag för stämman att ta ställning till, betraktar styrelsen skrivelsen som underlag för en diskussion om ordningsregler.

Fester på gården/gårdarna

Vi har haft mycket störningar av högljudda grupper och fester på gården/gårdarna i sommar. Vi har varit ute och pratat med dem men det blir bara värre av det. Eftersom alla har sina sovrum mot gården så blir det svårt att sova och är det varmt ute vill ingen stänga fönstret naturligtvis.

Vad är det som gäller när det är fest på gården/gårdarna och det håller på till ca 3 på nätterna. Och vem städar efter festen, om inte festprissarna gör det själva.

Har läst igenom trivselreglerna A-Ö men hittar ingenting om tider för hur länge en högljudd fest får vara i lokalen, lägenheten eller på gårdarna. Inte heller hur och vart vi boende skall vända oss för att få hjälp med detta.

John Erik Johansson, Britt Larsson, Mimmi Jansson, Aina Lundgren, Gunnel Åkerman, Torborg Andersson, Agneta Larsson.

FRITIDSVERKSAMHETER

I Gransätra finns flera "Föreningar i föreningen". Vissa är mera formella med egna stadgar och medlemsavgift, medan andra är mera löst sammansatta grupper. För alla gäller att de är öppna för alla bostadsrättshavare i Gransätra och deras familjer.

Gransätraseniorerna

Träffas omkring en gång per månad, med uppehåll för sommaren. Varje termin brukar avslutas med en extern aktivitet av något slag. Det finns anslag i portarna med information när seniorträffarna äger rum. Ordförande är *Lennart Eklund*, port 11.

Gransätra Trädgårdsodlarförening

Trädgårdsodlarföreningen disponerar 18 lotter vid Norrgården. Det finns lediga lotter och de välkomnar nya odlare. Lotten kostar 100 kr per år, och då står odlarföreningen för alla verktyg. Vill du vara med kontakta ordföranden *Åke Karlsson*, port 51.

Snickeriföreningen

Snickeriföreningen har sin lokal i panncentralsbyggnaden där kan du snickra och renovera. Vill du vara med kontakta *Björn Broström*, port 16.

Vävstugan

Vävgruppen har sin verksamhet i lokalen på Gransätragränd 43.

Bastuklubben

Bastuklubben träffas på fredagar i bastun. Då är det öppet hus för samtliga herrar i Gransätra.

Bokklubben

De bokläsande medlemmarna träffas regelbundet i Panncentralen för att utbyta synpunkter.

Boule

Varje tisdag eftermiddag, från vårens ankomst och så länge vädret och banorna tillåter, träffas de boulespelande medlemmarna för spännande uppgörelse på boule-banorna.



FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombud, om ombudet är äkta make(a) eller person som är närstående och varaktigt sammanboende med medlemmen eller annan medlem i föreningen. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig, daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet. Juridisk person har rätt att genom fullmakt företrädas av fysisk person. Fullmakten behöver **ej** bevittnas.

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

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer.....