



# Årsredovisning 2004-2005

# KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

torsdagen den 27 oktober 2005 kl 18.30 – 21.00 i Sätterskolana aula.

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
5. Fullmakter
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om disposition av årets resultat
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden
15. Beslut om bidrag till Gransättras pensionärsförening
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - Avgående ledamöter: Jan Tillenius, Margareta Koltay och Klas Albinsson
  - Avgående suppleanter: Daniela Sjöström och Brita Weiner

17. Val av revisor och revisorssuppleant

Avgående revisor: Kurt Ullerdal

Avg. revisorssuppleant: Susanne Lydin

18. Val av valberedning

Avgående: Leif Ilsaas (sammankallande)

Elisabeth Hammar och Nils Sjöblom

19. Information om pågående/kommande arbeten samt föreningens ekonomi

20. Motioner

21. Beslut om gruppanslutning till Bredbandsbolaget

22. Beslut om individuell mätning av varmvattenförbrukning i lägenheterna

23. Upplösning av bostadsrätten nr 1-1-3 samt omvandling av lokal 9001 till bostadsrätt.

24. Övriga ärenden

25. Stämman avslutas

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

✂-----

## FULLMAKT

Varje medlem har 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 bevitnas.

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

Fullmakt för .....

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) .....

Lägenhetsnummer.....

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-05-01 – 2005-04-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004/2005

### 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 13 440 m<sup>2</sup> som upplåtes med bostadsrätt och 20 lokaler om 1 079 m<sup>2</sup> för uthyrning.

Bostäderna fördelar sig enligt följande:

|              |          |
|--------------|----------|
| 14 st        | 2 r o k  |
| 76 st        | 3 r o k  |
| <u>60 st</u> | 4 r o k. |
| 150 st       |          |

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

### Medlemmar

Föreningen har 181 medlemmar. En ökning med två jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har sju bostadsrätter överlåtits.

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

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Tony Parling                          | port 49 |
| Chang You Fam och To Lien Chien       | port 39 |
| Nina Jördens                          | port 37 |
| Solveig Källström                     | port 13 |
| Joakim Lindberg och Carola Pettersson | port 21 |
| Irene Herza                           | port 8  |
| Erland och Annika Sandin              | port 31 |

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jan Tillenius    | ordförande / ekonomi    |
| Margareta Koltay | vice ordförande         |
| Karin Olsson     | sekreterare             |
| Klas Albinsson   | ledamot                 |
| Sune Carlén      | ledamot                 |
| Håkan Forsberg   | utsedd av HSB Stockholm |

Suppleanter har varit:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Daniela Sjöström  |                         |
| Brita Weiner      |                         |
| Christer Sigevall | utsedd av HSB Stockholm |

I tur att avgå är Jan Tillenius, Margareta Koltay, Klas Albinsson, Daniela Sjöström och Brita Weiner.

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2004-10-21. På stämman beslöt enhälligt att anta 2003 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar. Stadgarna är registrerade av Bolagsverket och har därmed trätt i kraft. En extra föreningsstämma, där beslut togs om stamrenovering, hölls 2005-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Styrelsen har också arrangerat ett informationsmöte för nyinflyttade medlemmar. Den 17 januari 2005 hölls ett "Öppet Hus" i panncentralen, som då invigdes som hobbylokal.

## Revisorer

Föreningsstämman valde Kurt Ullerdal till ordinarie revisor och Susanne Lydin till revisorssuppleant. BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av, Leif Ilsaas, sammankallande, Elisabeth Hammar och Nils Sjöblom.

## Vicevärd

Sune Carlén har haft förtroendeuppdraget som vicevärd.

## Ombud till distriktsstämma

Karin Olsson har varit föreningens representant vid distriktsstämman för HSB Stockholms 5:e distrikt.

## Gårdsråd

Under året har föreningen haft följande gårdsråd:

### Norrgården:

Stina Helander  
Anki Tsikkinis  
Anne-May Egnell  
Maria Ekman

### Mellangården:

Saknar gårdsråd

### Sörgården:

Sune Carlén  
Marie-Louise Flodin  
Susanne Lydin

## Arvoden och löner (Föregående års belopp inom parantes)

På årsstämman 2004 beslöts att arvode till styrelsen skall utgå med 2,5 x prisbasbeloppet, vilket med dagens prisbasbelopp innebär 98 500 (98 250) eller c:a 14 070 (14 035) per ledamot i genomsnitt. HSB:s representanter i styrelsen har inget arvode från föreningen. Revisorsarvodet beslöts till 10 000 kr (10 000) för ordinarie revisor. Valberedningens arvode bestämdes till 3 000 kr (3 000). Vicevärdens ersättning är 60 000 kr (58 200).

## Förvaltning (Föregående års belopp inom parantes)

**Ekonomisk förvaltning** har skötts av HSB Stockholm till en kostnad av 152 795 kr (150 234).

**Fastighetsskötsel** har utförts av Hyresbostäders Fastighetsservice AB. Kostnad enligt kontrakt 248 000 kr (240 000).

**Trädgårdsskötsel inkl beskärning av träd och buskar** har utförts av Entreprenör Sätra AB, som också sköter Ale-trumman. Kostnad enligt kontrakt 322 500 (322 500).

**Lokalvård** i gemensamma utrymmen har utförts av Nya Johanneshovs Städ och Fönsterputs AB. Kostnad enligt kontrakt 233 388 (233 388). Söderbergs Mattleasing har skött entrémat-torna till en kontrakterad kostnad om 52 124 (52 124).

## Årsavgifter och hyror

Den första juli 2004 höjdes avgifterna för bostäder med 4,0 % och ej indexreglerade lokaler med 2,0 %. Garage- och P-platser höjdes med c:a 10 % på så sätt att garage höjdes med 30 kr till 350 kr för höga garage och 320 kr för vanliga garage, p-platser med el med 15 kr till 180 kr och övriga p-platser med 10 kr till 120 kr.

Den första juli 2005 höjdes avgifterna för bostäder med 1,5 % Efter höjningen den 1 juli 2005 uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 533 kr per kvm.

## Förmögenhetsvärde

Bostadsrätterna har ett skattepliktigt förmögenhetsvärde, individuellt för varje lägenhet.

Förmögenhetsvärdet beräknas som:

|                               | 05-04-30     | 04-04-30     |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Fastigheternas taxeringsvärde | 73 489 000   | 73 489 000   |
| + summa omsättningstillgångar | 2 333 634    | 1 153 609    |
| - summa skulder               | - 20 085 915 | - 20 281 301 |
| Totalt förmögenhetsvärde      | 55 736 719   | 54 361 308   |

Föreningens totala förmögenhetsvärde fördelas därefter på bostadsrätterna i proportion till lägenheternas andelstal.

## Information till medlemmar

*Gransätrabladet* utkom i juni och december 2004. Dessutom utkom det mindre informationsbladet *Gransätrabarret* två gånger. *Gransätra ABC*, en sammanställning med diverse information och trivselregler, utkom i ny upplaga i december. Inför extrastämman om stamrenoveringen hölls tre informationsmöten, där medlemmarna fick information och kunde ställa frågor.

## Gransätras hemsida

Föreningens hemsida förändras ständigt och här lämnar styrelsen kontinuerligt aktuell information. Adressen till hemsidan är [www.hsb.se/stockholm/gransatra](http://www.hsb.se/stockholm/gransatra). På hemsidan kan man bl.a. 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.

## Fastigheternas underhåll

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

Duscharna i två av föreningens uthyrningslokaler har byggts om (22)

Fönstren i c:a hälften av uthyrningslokalerna har justerats (30)

Några gaveltrappor har fått ny beläggning (47)

Rökluckorna i samtliga portar har justerats (23)

Avloppsledning på Sörgården har reparerats (479)

Besiktning av fastigheterna har skett under februari 2005 och underhållsplanen har uppdaterats. Underhållsplanen upptar detaljerade underhållsåtgärder på föreningens fastigheter, mark och inventarier med undantag för stambyte. Den nuvarande underhållsplanen omfattar underhållsbehovet till och med år 2034. Kostnaden enligt planen för de närmaste 30 åren uppgår till c:a 25 900 tkr, vilket innebär en genomsnittlig avsättning för underhåll på 863 tkr per år.

## Stambyte

Den extra föreningsstämma den 28 april 2005 beslöt att byta avloppsstammar och lednings-system, komplettera varmvattencirkulationen samt installera jordade eluttag, nya strömställare och 3-fas gruppcentral med jordfelsbrytare. Föreningen har utsett Alf Larsson, SLP Byggkonsult AB till projektledare och Våtrumsteknik AB som entreprenör. Arbetet beräknas pågå mellan den 12 september 2005 och 7 juli 2006.

## Ekonomi

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

|                                | 2004/2005 | 2003/2004 | 2002/2003 | 2001/2002 | 2000/2001 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                | 8 709     | 8 007     | 7 851     | 7 657     | 7 390     |
| Rörelseresultat                | 1 670     | 627       | 786       | 712       | 752       |
| Resultat efter finansposter    | 1 064     | - 164     | 5         | 2         | 2         |
| Balansomslutning               | 28 308    | 27 440    | 28 166    | 23 901    | 23 782    |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm | 522       | 504       | 493       | 479       | 465       |
| Fond för yttre underhåll       | 2 379     | 2 542     | 2 542     | 2 132     | 2 086     |
| Taxeringsvärde                 | 73 489    | 73 489    | 98 906    | 94 371    | 82 587    |

## Budget

Styrelsens budget i tusentals kronor för 2005/2006 jämfört med verkligt utfall 2004/2005.

|                                | Budget  | 2004/2005 |
|--------------------------------|---------|-----------|
| Intäkter                       | 8 912   | 8 709     |
| Drift- och underhållskostnader | - 6 303 | - 5 945   |
| Avskrivningar                  | - 1 015 | - 1 094   |
| Finansiella kostnader          | - 772   | - 606     |
| Resultat efter finansposter    | 822     | 1 064     |

## Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Dispositionsfond                               | 2 764 090        |
| Årets resultat                                 | <u>1 064 019</u> |
|                                                | 3 828 109        |
| Styrelsen föreslår följande disposition:       |                  |
| Avlyft från Fond för yttre underhåll           | - 603 906        |
| Avsättning till Fond för yttre underhåll       | 863 000          |
| Extra avsättning till Fond för yttre underhåll | 805 000          |
| Dispositionsfond                               | <u>2 764 015</u> |
|                                                | 3 828 109        |

Skulle stämman besluta enligt förslaget kommer Fonden för yttre underhåll därefter att uppgå till 3 442 846 kr.

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



| Resultaträkning                            |       | 04-05 - 05-04 | 03-05 - 04-04 |
|--------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                            | Not 1 | 8 709 425     | 8 007 108     |
| Fastighetskostnader                        |       |               |               |
| Drift                                      | Not 2 | -4 432 148    | -3 570 423    |
| Planerat underhåll                         |       | -603 906      | -1 825 191    |
| Fastighetsskatt                            |       | -394 252      | -487 337      |
| Tomträttsavgäld                            |       | -514 684      | -516 331      |
| Avskrivningar                              |       | -1 094 116    | -980 548      |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -7 039 106    | -7 379 830    |
| Bruttoresultat                             |       | 1 670 319     | 627 278       |
| Rörelseresultat                            |       | 1 670 319     | 627 278       |
| Finansiella poster                         |       |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 3 | 11 319        | 9 561         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 4 | -617 619      | -800 511      |
| Summa finansiella poster                   |       | -606 300      | -790 950      |
| Resultat efter finansiella kostnader       |       | 1 064 019     | -163 672      |
| Årets resultat                             |       | 1 064 019     | -163 672      |



## Balansräkning

2005-04-30

2004-04-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |                   |                   |
|----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och Mark                     | Not 5 | 25 873 556        | 26 197 078        |
| Inventarier                            | Not 6 | 0                 | 88 559            |
| Pågående nyanläggningar och förskott   | Not 7 | 100 688           | 0                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar |       | <u>25 974 244</u> | <u>26 285 637</u> |

## Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |       |            |            |
|-----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 8 | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar |       | <u>500</u> | <u>500</u> |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | 25 974 744 | 26 286 137 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

|                                              |       |                  |                |
|----------------------------------------------|-------|------------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |       | 1 593            | 479            |
| Övriga fordringar                            |       | 0                | 2 611          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 543 905          | 280 125        |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |       | 1 081 789        | 565 388        |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | <u>1 627 287</u> | <u>848 603</u> |

## Kortfristiga placeringar

|                                 |        |         |         |
|---------------------------------|--------|---------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 10 | 700 000 | 300 000 |
|---------------------------------|--------|---------|---------|

## Kassa och bank

|                      |  |              |              |
|----------------------|--|--------------|--------------|
| Handkassa            |  | 6 348        | 5 006        |
| Summa kassa och bank |  | <u>6 348</u> | <u>5 006</u> |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 2 333 634 | 1 153 609 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa tillgångar |  | 28 308 378 | 27 439 746 |
|------------------|--|------------|------------|



## Balansräkning

2005-04-30

2004-04-30

## Eget kapital och skulder

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Eget kapital                                   | Not 11 |            |            |
| Bundet eget kapital                            |        |            |            |
| Insatser                                       |        | 2 013 819  | 2 013 819  |
| Upplåtelseavgifter                             |        | 1 783      | 1 783      |
| Fond för yttre underhåll                       |        | 2 378 752  | 2 542 424  |
| Summa Bundet eget kapital                      |        | 4 394 354  | 4 558 026  |
| Fritt eget kapital                             |        |            |            |
| Dispositionsfond                               |        | 2 764 090  | 2 764 090  |
| Årets resultat                                 |        | 1 064 019  | -163 672   |
| Summa fritt eget kapital                       |        | 3 828 109  | 2 600 418  |
| Summa eget kapital                             |        | 8 222 463  | 7 158 444  |
| Skulder                                        |        |            |            |
| Fond för inre underhåll                        |        | 196 017    | 219 978    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12 | 18 258 397 | 18 399 888 |
| Leverantörsskulder                             |        | 473 743    | 387 708    |
| Skatteskulder                                  |        | 73 266     | 75 045     |
| Övriga skulder                                 | Not 13 | 4 878      | 1 087      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14 | 1 079 614  | 1 197 596  |
| Summa skulder                                  |        | 20 085 915 | 20 281 301 |
| Summa eget kapital och skulder                 |        | 28 308 378 | 27 439 746 |
| Poster inom linjen                             |        |            |            |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut |        |            |            |
| Fastighetsinteckningar                         |        | 23 197 500 | 23 197 500 |
| Ansvarsförbindelser                            |        |            |            |
| Föreningsavgäld                                |        | Inga       | Inga       |



## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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% årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-50 år.

### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 3 202 558, en minskning med 1 081 289 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

### Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.



## Medelantal anställda

|         | Innevarande år | Föregående år |
|---------|----------------|---------------|
| Män     | 1              | 1             |
| Kvinnor | 0              | 0             |
| Summa   | 1              | 1             |

## Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

## Styrelsen

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Arvode förtroendevalda              | 101 205 | 96 485  |
| Löner och andra ersättningar        | 0       | 30 613  |
| Sociala kostnader                   | 28 512  | 36 476  |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 0       | 0       |
| Övrigt                              | 1 625   | 0       |
| Summa                               | 131 342 | 163 574 |

## Revisorer

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| Föreningsvald | 10 000 | 10 000 |
|---------------|--------|--------|

## Övriga förtroendevalda/anställda

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Löner och ersättningar              | 58 200 | 57 900 |
| Sociala kostnader                   | 15 714 | 16 107 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 250    | 250    |
| Övriga personalkostnader            | 0      | 563    |
| Summa                               | 74 164 | 74 820 |

## Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|         |         |
|---------|---------|
| 215 506 | 248 394 |
|---------|---------|



| Noter |                                                        | 2005-04-30     | 2004-04-30     |
|-------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Not 1 | Nettoomsättning                                        |                |                |
|       | Årsavgifter                                            | 7 018 098      | 6 769 610      |
|       | Hyrer                                                  | 1 261 754      | 1 202 387      |
|       | Övriga intäkter                                        | <u>439 601</u> | <u>60 646</u>  |
|       | Brutto                                                 | 8 719 453      | 8 032 643      |
|       | Avgifts- och hyresbortfall                             | -9 808         | -23 912        |
|       | Hyresförluster                                         | <u>-220</u>    | <u>-1 623</u>  |
|       | Nettoomsättning                                        | 8 709 425      | 8 007 108      |
| Not 2 | Drift                                                  |                |                |
|       | Personalkostnader                                      | 215 506        | 248 394        |
|       | Fastighetsskötsel och städ                             | 972 688        | 968 409        |
|       | Reparationer                                           | 458 186        | 297 348        |
|       | Taxebundna utgifter och uppvärmning                    |                |                |
|       | El                                                     | 520 660        | 262 067        |
|       | Uppvärmning                                            | 1 263 746      | 904 693        |
|       | Vatten                                                 | 300 092        | 303 794        |
|       | Sophämtning                                            | 59 947         | 55 320         |
|       | Fastighetsförsäkring                                   | 132 909        | 109 724        |
|       | Kabel-TV                                               | 112 001        | 53 700         |
|       | Övriga avgifter                                        | 3 835          | 3 433          |
|       | Förvaltningsarvoden                                    | 171 101        | 156 806        |
|       | Övrig drift                                            | <u>221 478</u> | <u>206 736</u> |
|       | Summa drift och löpande underhåll                      | 4 432 148      | 3 570 423      |
| Not 3 | Ränteintäkter och liknande resultatposter              |                |                |
|       | Allkonto                                               | 1 185          | 1 999          |
|       | Specialinlåning                                        | 7 523          | 4 039          |
|       | Övriga ränteintäkter                                   | <u>2 611</u>   | <u>3 523</u>   |
|       | Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 319         | 9 561          |
| Not 4 | Räntekostnader och liknande resultatposter             |                |                |
|       | Räntekostnader till kreditinstitut                     | 617 612        | 800 511        |
|       | Räntekostnader övriga                                  | <u>7</u>       | <u>0</u>       |
|       | Summa räntekostnader och liknande resultatposter       | 617 619        | 800 511        |



Noter

2005-04-30

2004-04-30

## Not 5 Byggnader och Mark

## Byggnader

|                  | Anskaffnings-<br>värde | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings<br>procent | Ackumulerade<br>avskrivningar | Bokfört värde |
|------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Byggnad          | 11 104 671             | 222 093              | 2,00%                   | -4 920 800                    | 6 183 871     |
| Sopanläggning    | 20 432                 |                      |                         | -20 432                       | 0             |
| Ombyggnad        | 258 102                |                      |                         | -258 102                      | 0             |
| Fönster          | 955 200                |                      |                         | -955 200                      | 0             |
| Ombyggnad        | 14 427 556             | 288 551              | 2,00%                   | -2 420 945                    | 12 006 611    |
| Fjärrvärme       | 158 374                | 31 675               | 20,00%                  | -126 700                      | 31 674        |
| Styr & regler    | 431 075                | 86 215               | 20,00%                  | -344 860                      | 86 215        |
| Fönster          | 2 390 115              | 119 506              | 5,00%                   | -358 518                      | 2 031 597     |
| Enhetsmätning el | 682 035                | 34 101               | 5,00%                   | -34 101                       | 647 934       |
| Tak              | 5 277 990              | 175 933              | 3,33%                   | -527 799                      | 4 750 191     |
|                  | 35 705 550             | 958 074              |                         | -9 967 457                    | 25 738 093    |

|            | Anskaffnings-<br>värde | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings<br>procent | Ackumulerade<br>avskrivningar | Bokfört värde |
|------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Bilplatser | 949 647                | 47 482               | 5,00%                   | -814 184                      | 135 463       |
|            | 949 647                | 47 482               |                         | -814 184                      | 135 463       |

## Taxeringsvärde

|           | 2005-04-30 | 2004-04-30 |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 48 894 000 | 48 894 000 |
| Mark      | 24 595 000 | 24 595 000 |
|           | 73 489 000 | 73 489 000 |

## Not 6 Inventarier

|                 | Anskaffnings-<br>värde | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings<br>procent | Ackumulerade<br>avskrivningar | Bokfört värde |
|-----------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Inventarier     | 33 813                 |                      |                         | -33 813                       | 0             |
| Flistugg        | 19 125                 |                      |                         | -19 125                       | 0             |
| Kompostutrustn. | 136 250                | 88 559               |                         | -136 250                      | 0             |
| Luftrensare     | 11 400                 |                      |                         | -11 400                       | 0             |
|                 | 200 588                | 88 559               |                         | -200 588                      | 0             |

Diverse inventarier har uttrangerats under året till en belopp på 476 127 kronor



## HSB:s Brf Gransätra

| Noter  |                                                    | 2005-04-30 | 2004-04-30 |
|--------|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Not 7  | Pågående nyanläggningar och förskott               |            |            |
|        | Stambyte                                           | 100 688    | 0          |
|        | Summa pågående nyanläggningar och förskott         | 100 688    | 0          |
| Not 8  | Finansiella anläggningstillgångar                  |            |            |
|        | Andelar i HSB Stockholm                            | 500        | 500        |
|        | Summa finansiella anläggningstillgångar            | 500        | 500        |
| Not 9  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       |            |            |
|        | HSB                                                | 65 825     |            |
|        | Upplupen elintäkt                                  | 225 500    |            |
|        | Comhem                                             | 20 085     |            |
|        | Stockholms gatu & fastighetskontor                 | 84 834     |            |
|        | Länsförsäkringar                                   | 84 037     |            |
|        | Stockholm vatten                                   | 10 758     |            |
|        | HSB                                                | 50 848     |            |
|        | Ränteintäkter HSB                                  | 2 018      |            |
|        | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 543 905    |            |
| Not 10 | Kortfristiga placeringar                           |            |            |
|        | Specialinlånning 3-mån HSB Stockholm               | 700 000    | 300 000    |
|        | Summa kortfristiga placeringar                     | 700 000    | 300 000    |



Noter

2005-04-30

2004-04-30

Not 11 Eget kapital

|                                  | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|-----------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Ingående balans<br>2004-05-01    | 2 013 819 | 1 783                   | 2 542 424           | 2 764 090              | -163 672       |
| Disposition enl.<br>stämmobeslut |           |                         | -163 672            |                        | 163 672        |
| Årets resultat                   |           |                         |                     |                        | 1 064 019      |
| Utgående balans<br>2005-04-30    | 2 013 819 | 1 783                   | 2 378 752           | 2 764 090              | 1 064 019      |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                      | Räntesats | Ränteändring | Belopp     |
|-----------------------------------|-----------|--------------|------------|
| Stadshypotek                      | 2,65%     | rörligt      | 8 390 865  |
| Stadshypotek                      | 3,49%     | 2006-06-01   | 1 970 000  |
| Stadshypotek                      | 3,99%     | 2007-06-01   | 3 940 000  |
| Stadshypotek                      | 2,65%     | rörligt      | 1 017 532  |
| Föreningssparbanken               | 4,95%     | 2008-03-26   | 2 940 000  |
| Summa skulder till kreditinstitut |           |              | 18 258 397 |

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 135 000 kr per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

|                       |       |       |
|-----------------------|-------|-------|
| Personalens källskatt | 1 025 | 1 087 |
| Skattekonto           | 3 853 |       |
| Summa övriga skulder  | 4 878 | 1 087 |



| Noter | 2005-04-30 | 2004-04-30 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

|        |                                                    |           |
|--------|----------------------------------------------------|-----------|
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       |           |
|        | Förskottsbetalda avgifter och hyror                | 750 840   |
|        | Hysesbostäders fastighetsservice                   | 48 875    |
|        | Sophämtning                                        | 5 000     |
|        | Upplupen revisionskostnad                          | 8 800     |
|        | Upplupen räntekostnad                              | 95 151    |
|        | Fortum                                             | 131 852   |
|        | HSB Produktion                                     | 37 920    |
|        | Upplupen arbetsgivareavgift                        | 1 176     |
|        | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 079 614 |

Stockholm 2005

.....  
Jan Tillenius

.....  
Karin Olsson

.....  
Håkan Forsberg

.....  
Sune Carlén

.....  
Klas Albinsson

.....  
Margaretha Koltay

Vår revisionsberättelse har 2005-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## Styrelsens förslag till föreningsstämman

### Gruppanslutning av bredband

HSB har förhandlat fram ett avtal om bredbandsuppkoppling och IP-telefoni med Bredbandsbolaget. Avtalet innebär att föreningen erbjuds dessa tjänster till ett pris av 150 kronor per månad och lägenhet vid gruppanslutning. Motsvarande priser utan gruppanslutning är 275 för bredband och 99 för telefoni, dvs tillsammans 374 kr. Gruppanslutning innebär att föreningen svarar för samtliga lägenheters abonnemang oavsett om lägenheten väljer att utnyttja abonnemanget eller inte. Information om avtalet har lämnats vid extrastämman i april 2005 samt i Gransättrabladdets sommarnummer. I Gransättrabarrets septemberutgåva fanns ytterligare information samt en enkät där medlemmarna uppmanades rösta ja eller nej till förslaget.

Resultatet av enkäten visade att 72 % av de avgivna rösterna var för ett gruppavtal medan 28 % var mot. Styrelsen rekommenderar därför stämman att anta förslaget om gruppanslutning.

### Individuell mätning av lägenheternas varmvattenförbrukning

Det blir allt vanligare att flerbostadsfastigheter går över till individuell mätning av varmvattenförbrukningen. Som exempel föreslår Boverket i en aktuell utredning att alla nybyggda hus ska vara utrustade för lägenhetsvis mätning av bl.a tappvarmvatten. Just nu har föreningen ett unikt tillfälle att, i samband med stambytet, installera mätutrustningen till mycket låg kostnad. Det föreslagna systemet drar också nytta av den tidigare investeringen i el-mätning eftersom samma apparatur för insamling av mätdata kan användas. Individuell debitering av varmvattnet beräknas ge en årlig besparing på c:a 20 – 30 %. Investeringen i mätutrustningen beräknas vara återbetald på mellan 3 och 4 år.

Lägenheternas varmvattenförbrukning debiteras separat på avgiftsavierna på samma sätt som elkostnaden. En preliminär beräkning visar att vi i genomsnitt använder c:a 50 m<sup>3</sup> varmvatten per år och lägenhet. Kostnaden beräknas till 50 kr / m<sup>3</sup>. Införande av individuell mätning av varmvattenförbrukningen skulle därmed preliminärt innebära att avgiften sänks med c:a 5 %.

Styrelsen rekommenderar stämman att anta förslaget om individuell debitering av varmvattenförbrukningen.

## Motioner till föreningsstämman

Det har inte kommit in några motioner till föreningsstämman.

## Fritidsverksamheter

### Vägstugan

Vävgruppen bedriver verksamheten i sin lokal Gransätragränd 43.

### Gransättraseniorerna.

Gransättraseniorerna är pensionärsföreningen inom Gransätra. Klubben ordnar träffar och utflykter för seniorerna inom föreningen.

### Bastuklubben

Bastuklubben träffas som vanligt på fredagar i bastun. Då är det öppet hus för samtliga herrar i föreningen.

### Advent

1:a advent firades traditionsenligt med körsång, kaffe, lussebullar och glögg.

### Gransätra Trädgårdsodlarförening

Föreningen disponerar 25 lotter i anslutning till Norrgården. Alla som är bosatta i Gransätra är välkomna som medlemmar. Stina Helander, port 41, är ordförande. Vid intresse kontakta Brita Weiner tel. 646 82 38. Hyran är för närvarande 200 kr per lott och år.