



Årsredovisning 2006-2007

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 24 oktober 2007 kl 18.30 – 21.00
i **Mikaelikyrkans församlingslokal**, Skärholmsgången 2-4.
Mikaelikyrkan ligger vid "busstorget" i Skärholmen, mitt emot ICA och COOP (bredvid LIDL) .

Vi bjuder på frukt och dricka.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fullmakter
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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
 - a) till styrelse
 - b) till revisorer
 - c) till valberedning
15. Beslut om bidrag till Gransättras Seniorförening och Trädgårdsodlarförening

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: Elisabeth Hammar
Avg. revisorssuppleant: Susanne Lydin
18. Val av valberedning
Avgående: Nils Sjöblom (sammankallande)
Erling Björnsson och Pehr Malmberg
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 2006-05-01 – 2007-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006/2007

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
1 st	5 r o k.
150 st	

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

Medlemmar

Föreningen har 196 medlemmar. En ökning med fem jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har tretton bostadsrätter överlåtits.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, vilka har flyttat in under räkenskapsåret 06-05-01 – 07-04-30:

Ragmi och Bukuriye Halili	port 51	Simko och Zin Shikho	port 29
Kerstin Gardby	port 17	Gunilla Akne	port 12
Peter och Åsa Frederiksen	port 10	Mats och Kerstin Westerling	port 49
Tesfamichael o Abeba		Daniel Chow och Ulrika	
Andegiorgis	port 13	Meijer	port 29
Amit och Anna Rathod	port 9	Leif Olof Svanberg	port 4
Tahir Jalal och Seema Babar	port 41	Simon och Teresa Littler	port 25
Ognjen Bojovic och Daniela Duzanic	port 2		

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jan Tillenius	ordförande / ekonomi	Vald 2005 till årsmötet 2007
Margareta Koltay	vice ordförande	Vald 2005 till årsmötet 2007
Karin Olsson	sekreterare / webbredaktör	Vald 2006 till årsmötet 2008
Klas Albinsson	ledamot	Vald 2005 till årsmötet 2007
Sune Carlén	ledamot	Vald 2006 till årsmötet 2008
Håkan Forsberg	utsedd av HSB Stockholm	

Suppleanter har varit:

Daniela Sjöström	Vald 2006 till årsmötet 2007
Brita Weiner	Vald 2006 till årsmötet 2007
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 2006-10-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nils Sjöblom, sammankallande, Erling Björnsson och Per Malmberg.

Vicevärd

Sune Carlén har haft förtroendeuppdraget som vicevärd.

Ombud till distriktsstämma

Daniela Sjöström har varit föreningens representant vid distriktsstämman för HSB Stockholms 5:e distrikt.

Gårdsråd

Under året har föreningen haft följande gårdsråd:

Norrgården:

Nina Jördens
Annika Sandin
Maria Ekman

Mellangården:

Saknat gårdsråd

Sörgården:

Susanne Lydin

Arvoden och löner (Föregående års belopp inom parantes)

På årsstämman 2006 beslöts att arvode till styrelsen skulle utgå med 2,5 x prisbasbeloppet, vilket med dagens prisbasbelopp innebär 100 750 (99 250) eller c:a 14 393 (14 179) per styrelsemedlem i genomsnitt. Stämman beslöt också att ett extra arvode på 20 000 kr vardera skulle utgå till Jan Tillenius och Margareta Koltay på grund av extra stor arbetsbelastning i samband med stambytet. 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 (60 000).

Förvaltning (Föregående års belopp inom parantes)

Ekonomisk förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 164 697 kr (160 498).

Fastighetsskötsel har utförts av *Hyresbostäders Fastighetsservice AB*. Kostnad enligt kontrakt 264 000 kr (264 000).

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 entrémattorna till en kontrakterad kostnad om 52 124 (52 124).

Årsavgifter och hyror

Den första juli 2006 höjdes avgifterna för bostäder med 5,0 %. Därtill kommer kostnaden för gruppanslutningsavtalet för bredband och telefoni, som är 150 kr per lägenhet och månad men

som debiteras med i genomsnitt 125 kr per lägenhet. Totalt innebär det att avgifterna för bostäder höjts med 8,13 %.

Den första juli 2007 höjdes avgifterna med 2 %. Samtidigt infördes den individuella debiteringen av varmvattenförbrukningen med 55 kr per m³. För att kompensera för denna förändring i medlemskostnaderna *sänktes* avgifterna med 4 %. Nettoeffekten blev att avgifterna fr o m 07-07-01 *sänktes* med 2 %. Efter avgiftsändringen den 1 juli 2007 uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 560 (578) kr per kvm. Hyreslokaler och förråd höjdes med i genomsnitt 2 %. Hyran för garage och parkeringsplatser har varit oförändrade.

Förmögenhetsvärde

Bostadsrätterna har ett skattepliktigt förmögenhetsvärde, individuellt för varje lägenhet.

Förmögenhetsvärdet beräknas som:

	07-04-30	06-04-30
Fastigheternas taxeringsvärde	73 489 000	73 489 000
+ summa omsättningstillgångar	1 606 759	1 422 868
- summa skulder	<u>- 51 668 864</u>	<u>- 40 537 422</u>
Totalt förmögenhetsvärde	23 426 895	34 374 446

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

Information till medlemmar

Gransätrabladet utkom i juni och december. Det mindre informationsbladet **Gransätrabarret** utkom fem 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

Stambytet

Det stora stambytesprojektet, som beslöts vid den extra föreningsstämman i april 2005, innefattade utbyte av avloppsstammar och ledningssystem inklusive kulvert, komplettering av varmvatten-cirkulationen samt installation av jordade eluttag, nya strömställare och 3-fas gruppcentral med jordfelsbrytare. Projektet avslutades i april 2007. Kostnaderna budgeterades till 36 000 tkr exklusive byte av ledningar i kulverten. Slutnotan blev 36 853 tkr *inklusive* kulvertarbeten enligt nedanstående kostnadsfördelning.

	Kostnad i tkr	Andel av total
Stambytesarbeten (rör, kakel, återställn, kulvert mm)	30 244	82 %
Elarbeten	4 366	12 %
Konsulter, besiktningsmän och myndigheter	902	2 %
Räntor och pantbrevskostnader	<u>1 341</u>	<u>4 %</u>
TOTALKOSTNAD	36 853	100 %

Stambytet har även medfört en restvärdesavskrivning av de gamla stammarna på 1 300 tkr som belastat årsresultatet. Projektet har finansierats genom att vi tagit nya lån på 31 500 tkr.

Varmvattendebitering

I samband med stamrenoveringen har samtliga lägenheter försetts med utrustning för att mäta och debitera varmvattenförbrukningen. Investeringen i mätarna uppgick till 351 tkr. Förbrukat varm-

vatten debiteras med 55 kr per kubikmeter. Mätningen startade november 2006 och debitering av förbrukningen har skett från februari 2007.

Övrigt underhåll

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

Bastun har renoverats med hjälp av frivilliga, oavlönade, bastubadare. Materialkostnad (15)

Dagvattenledningar har filmats och rensats från trädrötter (27)

En elkabel i marken utanför port 10 har bytts ut (42)

Utbyte av viss fläkt- och styrutrustning samt ny ventilation till föreningslokalen (47)

Gårdarna har delvis fått ny sand, ny jord och översyn av lekutrustning mm (56)

Några värmebläktar i garagen har ersatts (22)

Källartrappsräcken har målats (21)

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll har genomförts (296)

Övrig underhållning

Föreningen firade sitt uppskjutna 40-årsjubileum den 2 september 2006 (41)

Underhållsplan

Besiktning av fastigheterna har skett under februari 2007 och underhållsplanen har uppdaterats. Underhållsplanen upptar detaljerade underhållsåtgärder på föreningens fastigheter, mark och inventarier. Den nuvarande underhållsplanen omfattar underhållsbehovet till och med år 2036. Kostnaden enligt planen för de närmaste 30 åren uppgår till c:a 27 676 tkr, vilket innebär en genomsnittlig avsättning för underhåll på c:a 900 tkr per år.

Skyddsrumbrand

Den 6 oktober 2006 utbröt en brand i källaren i hus H, dvs port 8 – 12. Branden begränsades till skyddsrummet, där samtliga lägenhetsförråd förstördes helt eller delvis. Även några lokaler fick vatten och rökskador. Lyckligtvis kom ingen människa till skada. Orsaken till branden har inte kunnat fastställas.

För att förbättra evakueringsmöjligheterna från källarlokalerna har dessa försetts med ett utåtgående fönster samt en väggfast utfällbar stege till en kostnad av 191 tkr.

Ekonomi

Lip-bidrag

2001 startade Stockholm kommun det s.k. LIP-programmet (statligt bidrag för lokala investeringsprogram på energiområdet). Föreningen ansökte om investeringsbidrag för fyra olika projekt: fjärrvärme, styr- och reglering av ventilationen, fönsterisolering och belysning i källargångar. Projekten godkändes och den första utbetalningen skedde under 2002 med 1 023 tkr. Under 2003 utbetalades 20 tkr och slutbetalning har skett 2006 med 261 tkr. Totalt har föreningen fått investeringsbidrag på 1 304 tkr.

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

	2006/2007	2005/2006	2004/2005	2003/2004	2002/2003
Nettoomsättning	9 838	8 876	8 709	8 007	7 851
Rörelseresultat	642	1 427	1 670	627	786
Resultat efter finansposter	- 137	877	1 064	- 164	5
Balansomslutning	60 953	49 959	28 308	27 440	28 166
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	568	533	522	504	493
Fond för yttre underhåll	3 633	3 443	2 379	2 542	2 542
Balanserat resultat	3 451	2 764	2 764	2 764	2 759
Taxeringsvärde	73 489	73 489	73 489	73 489	98 906

Budget

Styrelsens budget i tusentals kronor för 2007/2008 jämfört med verkligt utfall 2006/2007.

	Budget	2006/2007
Intäkter	9 719	9 838
Drift- och underhållskostnader	-6 999	-6 264
Avskrivningar ^{*)}	-1 624	-2 932
Finansiella kostnader	-2 096	-779
Resultat efter finansposter	-1 000	- 137

**) I resultatet 06/07 ingår restvärdesavskrivning pga stambytet på 1 300 tkr, som inte återkommer.*

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 450 992
Årets resultat	<u>- 137 274</u>
	3 313 718

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avlyft från Fond för yttre underhåll	- 319 928
Avsättning till Fond för yttre underhåll	900 000
Balanserat resultat	<u>2 733 646</u>
	3 313 718

Skulle stämman besluta enligt förslaget kommer Fonden för yttre underhåll därefter att uppgå till 4 395 844 kr.

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



Resultaträkning		06-05 - 07-04	05-05 - 06-04
Nettoomsättning	Not 1	9 837 876	8 876 410
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-5 065 397	-4 860 412
Planerat underhåll		-319 928	-680 728
Fastighetsskatt		-369 676	-393 463
Tomträttsavgäld		-508 999	-509 001
Avskrivningar		-1 631 595	-1 005 555
Summa fastighetskostnader		-7 895 595	-7 449 159
Bruttoresultat		1 942 281	1 427 251
Jämförelsestörande poster	Not 3	-1 300 284	0
Rörelseresultat		641 997	1 427 251
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 187	15 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-788 458	-565 002
Summa finansiella poster		-779 271	-550 002
Resultat efter finansiella kostnader		-137 274	877 249
Årets resultat		-137 274	877 249

**Balansräkning****2007-04-30****2006-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	59 334 271	24 868 001
Inventarier	Not 7	11 772	0
Pågående nyanläggningar och förskott		0	23 667 766
Summa materiella anläggningstillgångar		59 346 043	48 535 767

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**59 346 543****48 536 267****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 535	7 956
Övriga fordringar	Not 9	14 299	153 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	257 977	295 334
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 306 081	963 270
Summa kortfristiga fordringar		1 601 892	1 419 740

Kassa och bank

Handkassa		4 868	3 128
Summa kassa och bank		4 868	3 128

Summa omsättningstillgångar**1 606 759****1 422 868****Summa tillgångar****60 953 302****49 959 134**



Balansräkning

2007-04-30

2006-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	2 030 685	2 030 685
Upplåtelseavgifter	306 917	306 917
Fond för yttre underhåll	3 633 118	3 442 846
Summa Bundet eget kapital	5 970 720	5 780 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 450 992	2 764 015
Årets resultat	-137 274	877 249
Summa fritt eget kapital	3 313 718	3 641 264

Summa eget kapital

9 284 438

9 421 712

Skulder

Fond för inre underhåll	160 686	176 246
Skulder till kreditinstitut	Not 12	49 418 277
Leverantörsskulder	401 578	4 274 764
Skatteskulder	267 461	0
Övriga skulder	Not 13	18 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 402 514
Summa skulder	51 668 864	40 537 422

Summa eget kapital och skulder

60 953 302

49 959 134

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	48 349 000	48 349 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2007-04-30	2006-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-137 274	877 249
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 631 595	1 005 555
Nedskrivningar	1 300 284	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	2 794 605	1 882 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	160 659	789 028
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-5 638 964	6 062 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 683 700	8 733 864
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-13 727 440	-23 567 078
Investeringar i maskiner/inventarier	-14 715	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 742 155	-23 567 078
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	16 770 405	14 389 475
Inbetalda insatser	0	322 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 770 405	14 711 475
Årets kassaflöde	344 550	-121 739
Likvida medel vid årets början	966 398	1 088 136
Likvida medel vid årets slut	1 310 948	966 398



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning med 2 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

Minimiavsättning 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 1 149 959 kr, en minskning med 913 207 kr jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå 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.



Noter

2007-04-30

2006-04-30

Medelantal anställda

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	1	1
Summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	120 300	99 550
Sociala kostnader	37 167	29 788
Övrigt	500	2 375
Summa	157 967	131 713

Revisorer

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

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	60 000	60 000
Sociala kostnader	14 556	14 556
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Summa	74 806	74 806

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

242 773 216 519

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	7 671 225	7 159 926
Hyrer	1 250 913	1 235 308
Övriga intäkter	940 055	508 968
Brutto	9 862 193	8 904 202
Avgifts- och hyresbortfall	-23 766	-27 792
Hyresförluster	-551	0
Nettoomsättning	9 837 876	8 876 410



Noter	2007-04-30	2006-04-30
Not 2 Drift		
Personalkostnader	242 773	216 519
Fastighetsskötsel och städ	941 915	989 412
Reparationer	427 599	374 517
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	965 621	886 017
Uppvärmning	1 244 041	1 344 477
* Vatten	146 488	302 425
Sophämtning	60 942	61 101
Fastighetsförsäkring	72 249	102 618
Kabel-TV	133 155	123 998
Övriga avgifter	271 898	55 335
Förvaltningsarvoden	210 843	179 708
Övrig drift	347 873	224 286
Summa drift	5 065 397	4 860 412
* Stockholm vatten återbetalt 104 003 kr som avser 2005		
Not 3 Jämförelsestörande poster		
Utrangering ombyggnad stammar	1 300 284	0
	1 300 284	0
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	4 502	2 480
Specialinlåning	0	4 122
Övriga ränteintäkter	4 685	8 398
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	9 187	15 000
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	787 736	565 002
Räntekostnader övriga	722	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	788 458	565 002



Noter

2007-04-30

2006-04-30

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad *	8 588 989	171 780	2,00%	-4 099 275	4 489 714
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%	-2 998 047	11 429 509
Fjärrvärme	158 374			-158 374	0
Styr & regler	431 075			-431 075	0
Fönster	2 390 115	119 506	5,00%	-597 530	1 792 585
Enhetsmätning El	682 035	34 101	5,00%	-102 303	579 732
Tak	5 277 990	175 933	3,33%	-879 665	4 398 325
Stambyte 2007	36 852 760	737 055	2,00%	-737 055	36 115 705
Fönster 2007	191 446	19 144	10,00%	-19 144	172 302
Vattenmätare 2007	351 000	35 100	10,00%	-35 100	315 900
	70 585 074	1 581 170		-11 291 302	59 293 772

* Byggnadsvärdet minskat med 2 515 682 kr vid utrangering av gamla stammar.

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Markanläggningar	949 647	47 482	5,00%	-909 148	40 499
	949 647	47 482		-909 148	40 499

Taxeringsvärde

	2007-04-30	2006-04-30
Byggnader	48 894 000	48 894 000
Mark	24 595 000	24 595 000
	73 489 000	73 489 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Inventarier	33 813			-33 813	0
Flistugg	19 125			-19 125	0
Kompostutrustning	136 250			-136 250	0
Lufttrensare	11 400			-11 400	0
Flismaskin	14 715	2 943	20,0%	-2 943	11 772
	215 303	2 943		-203 531	11 772



Noter

2007-04-30

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	14 299
Summa övriga fordringar	<u>14 299</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	84 834
Länsförsäkringar	49 527
Com Hem	22 920
Bredbandsbolaget	45 300
HSB Stockholm	50 534
Telia	1 525
Ränteintäkt HSB	3 337
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>257 977</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-05-01	2 030 685	306 917	3 442 846	2 764 015	877 249
Disposition enl. stämmobeslut			190 272	686 977	-877 249
Årets resultat					-137 274
Utgående balans					
2007-04-30	2 030 685	306 917	3 633 118	3 450 992	-137 274

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,99%	2007-06-01	3 780 000
Stadshypotek	3,84%	2009-06-01	1 891 200
Swedbank	4,95%	2008-03-26	2 880 000
Swedbank	4,35%	2016-12-06	11 500 000
Swedbank	4,12%	2009-12-21	10 000 000
Swedbank	3,44%	rörligt	10 000 000
Swedbank	3,43%	rörligt	9 367 077
Summa skulder till kreditinstitut			<u>49 418 277</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 733 000 kr per år de kommande fem åren.



Noter

2007-04-30

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	4 600
Personalens källskatt	1 598
Utsmyckningsfond	12 150
	<u>18 348</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	749 996
BoRevision	10 000
Hysesbostäders Fastighetsservice AB	44 000
Södertälje Luftkontroll AB	87 884
Johanneshovs Städ & Fönsterputs AB	38 898
Söderkyl AB	970
Bergs Låsverkstad AB	1 012
Fortum El	40 426
Telge Energi	44 712
Fortum värme	114 177
Trafikkontoret sophämtning	5 496
Högdalens Järn AB	6 904
Utlägg mot kvitto Margaretha Koltay	8 137
Hellstens grovsopor AB	7 448
Bo Rätt Förlaget AB	250
Upplupen ränta fastighetslån	240 991
Upplupen arbetsgivaravgift	1 213
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 402 514</u>

Stockholm 27 aug 2007

Klas Albinsson

Sune Carlén

Håkan Forsberg

Margaretha Koltay

Karin Olsson

Jan Tillenius

Vår revisionsberättelse har 2007-09-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Elisabeth Hammar

... Hans Kypengren ...
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Organisationsnummer 702000-7949

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Gransätra för räkenskapsåret 2006-05-01 - 2007-04-30.

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 3/9 2007


Av föreningen vald revisor
Elisabeth Hammar


BoRevision AB
Hans Kypengren

Styrelsens målsättning

Allmänt

Vi vill uppfattas som en av de mest välskötta bostadsrättsföreningarna i Stockholm.

Våra fastigheter ska vara väl underhållna och hålla en god standard. Likaså ska våra gårdar och övriga omgivningar, som tillhör föreningen, vara välvårdade.

Styrelsen ska verka för en god medlemstrivsel och grannsämja. Gemensamma aktiviteter ska alltid vara på frivillig basis. Styrelsen ska vara lyhörd för, och ta vara på, de boendes egna initiativ att själva bidra till underhåll och skötsel av föreningen.

Ekonomi

Föreningens ekonomi ska vara långsiktig, likvid och stabil.

Det ska finnas budget och underhållsplaner på både kort och lång sikt samt likviditetsbudget.

Våra lån ska vara differentierade och placerade både på lång och kort sikt.

Överskott efter underhåll och fondavsättningar ska användas till amorteringar av fastighetslånen före sänkning av årsavgiften.

Energi och miljö

Alla investeringar och underhållsåtgärder ska analyseras ur miljösynpunkt och vi ska så långt möjligt välja den lösning, som ur miljösynpunkt är mest ekonomisk.

Medlemmarna i Gransätra ska ha aktuell information för att kunna agera miljömässigt riktigt och energieffektivt. Detta gäller särskilt beträffande förbrukning av el, vatten och värme samt sophantering och kompostering.

Föreningen ska hålla fastigheternas uppvärmningssystem och ventilationsanläggningar i trim för att undvika energiförluster.

Demokrati

Styrelsen ska arbeta så öppet som möjligt, och stimulera medlemmarna att aktivt delta i föreningens utveckling.

Extra informationsmöten och enkäter om angelägna frågor ska genomföras för att medlemmarna lättare ska kunna framföra synpunkter.

Information

Medlemmarna ska förutom årsberättelsen skriftligen informeras varje höst och vår genom *Gransätrabladet* och så fort behov föreligger genom det enklare utskicket *Gransätrabarret*. Vår *hemsida* ska vara en uppdaterad informationskälla där var och en kan skaffa sig aktuell information om föreningen.

Varje ny medlem ska i samband med inflyttning informeras om föreningen.

Samarbetspartner

Vi ska alltid ha ett nära och förtroendefullt samarbete med HSB liksom med de entreprenörer inom fastighets- och trädgårdsskötsel som vi har avtal med. Avtalen med entreprenörerna ska omförhandlas och jämföras till pris och kvalitet med andra leverantörer med tre års intervall.

Utökning på vicevårdssidan

Den arbetsinsats som krävs för att sköta föreningen är betydligt större än vad man kan förvänta sig av en förtroendevald styrelse. Det går inte att fördela ansvaret inom styrelsen på ett sätt som ger tillräcklig kvalitet. För att säkerställa nuvarande servicenivå, har styrelsen beslutat förstärka organisationen genom att anställa ytterligare en vicevård med huvudansvar för fastighetsförvaltning och yttre underhåll.

Vicevårdarnas olika uppgifter markeras genom att de arbetsuppgifter som den nuvarande vicevården svarar för får benämningen "inre vicevård" medan den vicevård som ansvarar för fastighetsförvaltning och yttre underhåll kallas "yttre vicevård".

Motioner till föreningsstämman

Motion från Jan och Agnetha Holmström, port 41.

Vi föreslår att björkarna vid parkeringen tas bort. Anledningen är dels att björkarnas rötter förorsakar stopp i dagvattenledningen, vilket kräver återkommande, dyrbara, rotskärningar, dels att lacken på parkerade bilar förstörs av sav och löv som ramlar ner från björkarna.

Styrelsens kommentar

Det är riktigt att björkarnas rötter kan orsaka stopp i dagvattenledningarna och att sav och löv från dem är ett problem för bilarna. För att eliminera problemet krävs att alla sju björkar tas bort. Björkarna betyder å andra sidan mycket för miljön på en annars steril och tråkig parkeringsplats och bidrar till den levande, gröna inramning vi har i området. Ett borttagande av björkarna skulle därför inte bara försämra miljön för de som bor i A och D-husen utan även försvaga hela Gransättras karaktär av grönområde. Däremot kan säkert träden beskäras bättre.

Styrelsen anser att kostnaden för att underhålla dagvattenledningarna är ett överkomligt pris för att kunna behålla den grönskande miljön. Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Fritidsverksamheter

Vävstugan

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

Från trädgårdsodlarna har vi fått följande rapport:

Gransätra trädgårdsodlareförening hälsar att odlingssäsongen började kallt och vått till glädje för alla sniglar. Trots att vi redan i våras gick över området med blåslampa och plockade varje liten snigel har vädret gynnat dem. Senare blev temperaturen lite mer sommarbetonad och då drog sig sniglarna tillbaka in i skuggan.

Man kunde tro att det nya staketet som kommit upp mellan dagiset och lotterna skulle hindra rådjuren från att komma in. De är tyvärr nyfikna och påhittiga och i år har de hittat nya vägar till läckerheterna. Tyvärr har vi även i år gått ner till våra odlingar för att skörda och upptäckt att någon annan hunnit före eller är i full färd med att skörda. Somliga tycks tro att det är fritt fram att ta för sig. I början av oktober, när Stockholm har eldningsvecka, har vi städ- och fixardagar. Då eldar vi hallon- och vinbärgsgrenar och annat brännbart. Komposterna ska grävas om liksom lotterna. Likaså ska bodar, redskap och verktyg skötas. Gärdesgården behöver lagas och vi ser fram emot alla nya granar ni kära grannar i Gransätra kommer att lägga dit efter julgransplundringen.

Om ni tycker att det här låter som en trevlig sysselsättning eller känner er galen nog att utmana sniglar, fyrfota och tvåfotade inkräktare hör av er till *Brita Weiner 08-646 82 38* för det finns minst en lott ledig.

Stina Helander, ordförande i Gransätra trädgårdsodlareförening.



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 företräddas av fysisk person. Fullmakten behöver ej bevitnas.

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

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer.....