



Org Nr: 702000-7949

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Org.nr: 702000-7949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-05-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-05-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	153	13 691
Lokaler	18	990
Gästlägenhet	1	28
Förråd	47	211
Parkerings- och garageplatser	159	0

Föreningens fastighet är byggd 1964-65 värdeår 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. I årsavgiften ingår inte förbrukning av el, varmvatten och tvättstuga vilka debiteras separat.

Genomfört och planerat underhåll

Grovsoprummet har fått nytt tåligt golv.

Sprickor i marken kring panncentralen har asfalterats och nedsjunkna avloppsbrunnar höjts.

En inventering och en trädvårdsplan omfattande samtliga träd har upprättats och farliga träd har avlägsnats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garage	Garagen kommer att upprustas och de flesta garagedörrar kommer att bytas ut.
2019	Sophantering	Uppsamlingen av hushållssoporna kommer att flyttas från förstukvistarna till ett nytt sopsystem. Detta beräknas vara klart under 2019.
2020-2021	Fönster,fasad	En omfattande fönster- och fasadrenovering är under upphandling. Arbetet beräknas börja under 2020 och vara klart under 2021.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2018	Gatlyktorna renoveras och får LED-belysning.
2017	Nytt låssystem.
2013	Den gamla föreningslokalen byggs om till tre bostadsrättslägenheter.
2012	Ny gästlägenhet inreds.
2012	Källarutrymmet i panncentralen byggs om till vicevärdsexpedition.
2011	Panncentralen byggs om till samlings- och föreningslokal.
2008	Tvättstugan byggs om och får nya maskiner.
2005-2006	Stambyte.
2003	Nya yttertak på samtliga bostadshus.
2001	Ny undercentral.

Övriga väsentliga händelser

Hyran och villkoren för förråd har likställts och hyresnivån höjts något.

Ett tiotal nya förråd är under uppförande.

Styrelsen jobbar aktivt med föreningens ekonomi och detta har resulterat i bl.a. fortsatt låga räntor på våra lån. Genomsnittsräntan är ca 0,5 % även efter Riksbankens senaste höjning. På årsbasis sparar föreningen över 500 000 kr jämfört med de räntor vi betalade 2016/2017. Eftersom vi har låg skuldsättning och låg räntekänslighet kan vi bibehålla de korta lånen utan att ta för mycket risk.

Styrelsen kommer också 2019 börja titta på hur ekonomin och nyckeltalen utvecklas de kommande tio åren. Detta för att se till att avgifter och amorteringar utvecklas på ett tryggt sätt så att vi även i framtiden tar vårt långsiktiga fastighetsägaransvar.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-25. Vid stämman deltog 63 röstberättigade varav 3 var representerade via fullmakter.

En extrastämma hölls den 27 november 2018. Vid stämman närvarar 28 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt. Stämman beslöt vid andra läsningen att ändra stadgarna så redovisningsåret i fortsättningen sammanfaller med kalenderåret.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jan Koltay	Ordförande
Henry Syberg	Vice ordförande
Jan Tillenius	Ekonomi
Matilda Langer	Sekreterare
Helene Mueller	Ledamot
Yoo Karlung	Ledamot
Karin Leman	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Koltay, Henry Syberg, Helene Mueller och Jan Tillenius. Yoo Karlung och Matilda Langer valda till årsstämman 2020 har avgått i februari 2019.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Koltay, Jan Tillenius, Henry Syberg och Helene Mueller. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Patrik Stille	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-04.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 215 (213) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2018-04-30). Under året har 3 (7) överlåtelse skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransättra i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal*	2018-05-01 2018-12-31	2017-05-01 2018-04-30	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	622	622	619	619	619
Totala intäkter kr/kvm	524	755	748	748	760
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	184	232	202	203	157
Belåning, kr/kvm	2 357	2 432	2 471	2 536	2 591
Räntekänslighet	6%	4%	4%	4%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	302	462	461	446	478
Energikostnader kr/kvm	58	116	121	127	118

*Årets nyckeltal är missvisande eftersom detta redovisningsår endast innehåller 8 månader i jämförelse med 12 månader för tidigare perioder.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2018-05-01	2017-05-01	2016	2015	2014
	2018-12-31	2018-04-30			
Nettoomsättning	7 698	11 079	10 978	10 980	11 161
Resultat efter finansiella poster	1 891	2 365	1 824	1 768	602
Soliditet	36%	33%	30%	27%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	7 698 409
Rörelsekostnader	- 5 718 894
Finansiella poster	- 88 781
Årets resultat	1 890 735
Planerat underhåll	+ 119 625
Avskrivningar	+ 697 859
Årets sparande	2 708 218
Årets sparande per kvm total vta	181

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	9 457 501	4 632 255	2 364 712
Reservering till fond 2018			480 000	-480 000	
Reservering till fond 2017			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-119 625	119 625	
Balanserad i ny räkning				2 364 712	-2 364 712
Årets resultat					1 890 735
Belopp vid årets slut	2 059 072	578 530	10 817 876	5 636 592	1 890 735

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

Balanserat resultat	5 996 967
Årets resultat	1 890 735
Reservering till underhållsfond	-480 000
Ianspråktagande av underhållsfond	119 625
Summa till stämmans förfogande	7 527 326

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 527 326
-------------------------	------------------

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Resultaträkning		2018-05-01 2018-12-31	2017-05-01 2018-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 698 409	11 078 509
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 523 237	-6 915 954
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 413	-206 501
Planerat underhåll		-119 625	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-244 760	-263 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 859	-1 048 259
Summa rörelsekostnader		-5 718 894	-8 433 794
Rörelseresultat		1 979 516	2 644 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 576	27 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-111 357	-307 132
Summa finansiella poster		-88 781	-280 004
Årets resultat		1 890 735	2 364 712

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2018-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 47 354 891 48 052 749

Inventarier och maskiner

Not 8 0 1

47 354 891 48 052 750

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

47 355 391 48 053 250

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 770 7 430

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 089 206 1 078 193

Placeringskonto HSB Stockholm

978 483 227 175

Övriga fordringar

Not 10 1 354 972

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 353 886 583 749

2 433 699 1 897 519

Kortfristiga placeringar

Not 12 8 678 032 7 428 032

Kassa och bank

Not 13 1 976 3 653

Summa omsättningstillgångar

11 113 707 9 329 204

Summa tillgångar**58 469 098 57 382 454**

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2018-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	2 059 072	2 059 072
Upplåtelseavgifter	578 530	578 530
Yttre underhållsfond	10 817 876	9 457 501
	<u>13 455 478</u>	<u>12 095 103</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 636 592	4 632 255
Årets resultat	1 890 735	2 364 712
	<u>7 527 326</u>	<u>6 996 967</u>

Summa eget kapital	<u>20 982 805</u>	<u>19 092 070</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>34 681 557</u>	<u>36 207 952</u>
		34 681 557	36 207 952

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	587 592	187 340
Leverantörsskulder		668 949	545 548
Skatteskulder		6 365	18 592
Fond för inre underhåll		91 257	91 257
Övriga skulder	Not 16	64 560	75 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 386 014</u>	<u>1 164 092</u>
		2 804 736	2 082 431

Summa skulder		37 486 293	38 290 383
---------------	--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder**58 469 098 57 382 454**

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2018-12-31	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 890 735	2 364 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	697 859	1 048 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 588 593	3 412 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	226 141	-113 402
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	322 053	-165 631
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 136 787	3 133 937
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 126 143	-582 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 126 143	-582 340
Årets kassaflöde	2 010 644	2 551 597
Likvida medel vid årets början	8 737 053	6 185 456
Likvida medel vid årets slut	10 747 697	8 737 054

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

02



HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2018-05-01	2017-05-01
	2018-12-31	2018-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	5 934 024	8 512 341
Ärsavgifter el	440 374	632 145
Ärsavgifter varmvatten	258 536	380 312
Hyror	1 028 575	1 486 875
Övriga intäkter	61 928	100 084
Bruttoomsättning	7 723 437	11 111 757
Avgifts- och hyresbortfall	-21 025	-33 194
Hyresförluster	-4 003	-54
	7 698 409	11 078 509
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 006 558	1 673 102
Reparationer	493 605	289 854
El	524 176	879 242
Uppvärmning	813 856	1 526 721
Vatten	209 265	307 607
Sophämtning	155 161	212 754
Fastighetsförsäkring	236 725	327 350
Kabel-TV och bredband	191 035	286 522
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 243	284 580
Förvaltningsarvoden	302 179	530 786
Tomträttsavgäld	376 805	565 195
Övriga driftkostnader	19 629	32 241
	4 523 237	6 915 954
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 012	67 318
Administrationskostnader	40 569	66 177
Extern revision	16 563	15 000
Konsultkostnader	10 000	7 500
Medlemsavgifter	45 270	50 506
	133 413	206 501
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	125 582	101 890
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	6 000	11 000
Löner och övriga ersättningar	60 000	92 500
Sociala avgifter	43 178	47 490
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
	244 760	263 080
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	255	553
Ränteintäkter HSB placeringskonto	647	1 999
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 479	16 278
Övriga ränteintäkter	194	8 298
	22 576	27 128
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	111 231	306 820
Övriga räntekostnader	126	312
	111 357	307 132

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2018-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	74 181 159	74 181 159
Anskaffningsvärde markanläggning	949 647	949 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 130 806	75 130 806
 Ingående avskrivningar	 -27 078 057	 -26 031 270
Årets avskrivningar	-697 858	-1 046 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 775 915	-27 078 057
 Utgående bokfört värde	 47 354 891	 48 052 749
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 943 000	4 943 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 001 000	3 001 000
Summa taxeringsvärde	134 944 000	134 944 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	509 635	509 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 635	509 635
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-509 634	-508 162
Årets avskrivningar	-1	-1 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509 635	-509 634
 Bokfört värde	 0	 1
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 354	972
	1 354	972
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	347 039	580 969
Upplupna intäkter	6 847	2 779
	353 886	583 749
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 500 000	6 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 250 000	0
Bunden placering	928 032	928 032
	8 678 032	7 428 032
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 976	3 653
	1 976	3 653

02

**HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm****Noter****2018-12-31 2018-04-30****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	119841	0,49%	2019-09-03	8 072 320	200 000
Stadshypotek	320211	0,49%	2019-09-30	9 062 287	90 852
Stadshypotek	320212	0,49%	2019-02-23	7 231 875	72 500
Stadshypotek	327061	0,49%	2019-10-29	3 690 000	36 900
Swedbank	2757259011	0,56%	2019-05-28	7 212 667	187 340
				35 269 149	587 592

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 681 557

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 331 189

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 51 349 000 51 349 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 587 592 187 340

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	63 092	62 942
Momsskuld	860	0
Källskatt	608	216
Övriga kortfristiga skulder	0	12 445
	64 560	75 603

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 257	45 267
Förutbetalda hyror och avgifter	885 668	932 340
Övriga upplupna kostnader	490 089	186 485
	1 386 014	1 164 092

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



Org Nr: 702000-7949

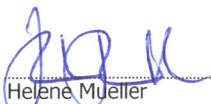
HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter

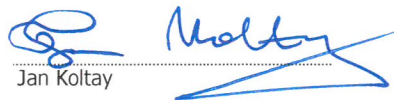
2018-12-31

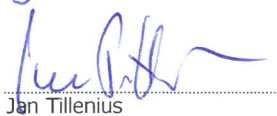
2018-04-30

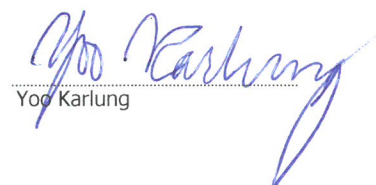
Stockholm, den 190401


Helene Mueller

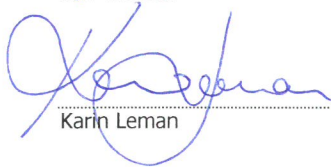

Henry Syberg


Jan Koltay

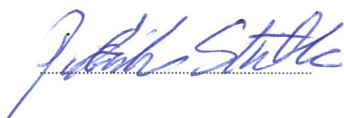

Jan Tillenius


Yoo Karlung

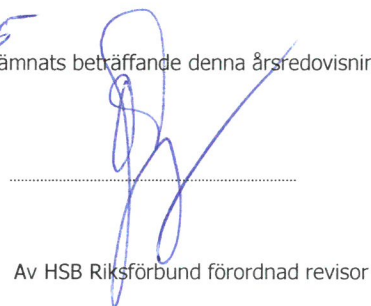

Matilda Langer


Karin Leman

Vår revisionsberättelse har 2019-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2018-05-01-2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2018-05-01-2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/04 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Patrik Stille
Av föreningen vald revisor