Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Org.nr: 702000-7949

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-05-01 - 2016-04-30

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, organisationsnummer 70 20 00-7949, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-05-01 – 2016-04-30. Föreningens 52:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015/2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Gransätra har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen bildades 1963-10-16 och registrerades 1963-10-26. Husen byggdes 1964 - 1965 på fastigheterna Gransätra 2, 3 och 4 som disponeras med tomträtt. Fastigheternas adresser är Gransätragränd 1 – 51 samt 2 – 20.

Brf Gransätra är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Fastigheterna innehåller 153 lägenheter om 13 691 m^2 som upplåtes med bostadsrätt och 18 lokaler om 990 m^2 för uthyrning.

Bostäderna fördelar sig enligt följande:

16 st	2 r o k
76 st	3 r o k
60 st	4 r o k
1 st	5 r o k.
153 st	

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

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2015/16	De sista staketen kring uteplatserna är utbytta. Lekredskap har bytts och nya plattor har lagts på Norrgården. Nytt bokningssystem för biltvätten har införts.
2014/15	Ny gångväg och häck anläggs vid port 43. Grovsoprummet upprustas. Nya lekredskap på gårdarna. Nya staket kring uteplatserna port 9 - 11.
2013/14	Tre nya bostadsrätter färdigställs i gamla föreningslokalen. Ventilationsfläktarna byts ut. Nya staket kring uteplatserna port 2 - 4, 16 - 20 och 21 - 25.
2012/13	Brandtrappan vid panncentralen byggs in. Ny gästlägenhet inreds i källaren port 8.
2011/12	F.d. fastighetsskötarexpeditionen i panncentralen byggs om till kök och handikapptoalett. Oljetanksrummet byggs om till ny expedition för vicevärd och fastighetsskötare.
2010/11	Totalombyggnad av panncentralen till fest- och samlingslokal påbörjas. Där installeras ny ventilationsanläggning och nytt låssystem.
2009/10	Traktorgaraget byggs om till Snickerilokal. Garagetaken renoveras med rostbehandling, målning och ny krönplåt. Ny mur vid rondellen.

2008/09 Ombyggnad av tvättstugan med nya tvättmaskiner, väggarna målas och nytt klinkergolv läggs. Samtliga förstukvistar byggs om och får större överhäng.

2007/08 Parkeringsplatserna bräddas och motorvärmare byts ut. Bouleplanen iordningsställs.

2006/07 Stamrenoveringen avslutas. Under projektet har jordade eluttag, nya strömställare samt 3-fas gruppcentral med jordfelsbrytare installerats i samtliga lägenheter. Individuell varmvattenmätning införs. Evakueringsfönster och utrymningsstegar monteras i lokalerna.

2005/06 Total stamrenovering påbörjas. Bad och duschrum helkaklas. Rör byts i alla kulvertar. Tryckstyrd ventilation installeras.

2003/04 Panncentralen får ny fasad, nya fönster och ny dörr. Biltvätthallen byggs om och förlängs. Cykelbodarna får bommar och nya lås. Enhetsmätning av el införs.

2002/03 Nya yttertak på samtliga hus. Nya isolerglasfönster i samtliga lägenheter. Pumpgropar och nya spillvattenstammar under hus A. Pumpgrop under hus F. Tre gaveltrappor renoveras. Tvättstugan får två nya avfuktare samt ny ventilation med förvärmd luft. Ny källarbelysning.

2001/02 Målning av staket och portaler. Ny styr- o reglerutrustning av ventilationen. Brandvarnare i samtliga lokaler, lägenheter och portar. Sanering och ny ventilation i krypgrunder.

2000/01 Bredband installeras i samtliga lägenheter och lokaler. Ny undercentral byggs i port 11. Den gamla oljeeldningen ersätts av fjärrvärme.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har bl.a följande underhållsåtgärder genomförts (kostnaden i tusentals kronor inom parentes):
Garantibesiktning av de nya lägenheterna i port 43 (19)
Målning samt nya armaturer i panncentralen (28)
Nytt bokningssystem av biltvätten (12)
Rörinfordring av dagvattenrör mellan hus G och H (41)
Högtryckstvätt av skärmtak (24)
Byte av gungställning, gunghund, plattläggning och komplettering av buskar mm (125)
Byte av staket runt uteplatser har slutförts (354)
Målning av hyreslokal och cykelhus (55)
Inventering av fönsterstatus hus H (32)

Underhållsplan

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har skett under februari 2016 och underhållsplanen har uppdaterats. Underhållsplanen upptar detaljerade underhållsåtgärder på föreningens fastigheter, mark och inventarier för de närmaste 20 åren. För att underhållsbehovet enligt planen ska kunna fullgöras krävs en genomsnittlig avsättning på c:a 1 000 tkr per år.

Planerade större underhållsåtgärder

- Fönsterreparationer
- Åtgärder för att förbättra parkeringsövervakningen
- Byte till nya ljuskällor i samtliga höga och låga gatlyktor
- Nytt låssystem
- Återuppbyggnad av garagedel efter den brand som inträffade i juni 2016.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 619 kr per kvm. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den första juli 2010. I årsavgiften ingår inte separat debiterade kostnader som el-, varmvatten- och tvättstugedebiteringar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 955 tkr. Under året har föreningen amorterat 823 tkr.

Styrelse
Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pia Örjeheim	ordförande	Vald 2014 till årsmötet 2016
Susanne Flensted-Waleij	Sekreterare	Vald 2015 till årsmötet 2017
Kjell Herza	ekonomi	Vald 2014 till årsmötet 2016
Amit Rathod	Ledamot	Vald 2015 till årsmötet 2017
Torsten Gustafsson	Ledamot	Vald 2015 till årsmötet 2017

HSBs representant i styrelsen, *Peter Backström*, har slutat sin anställning hos HSB och har därför avgått. Till ny HSB-representant har i juni 2016 utsetts *Bo Hallgren*

I tur att avgå är *Kjell Herza och Pia Örjeheim.*

Sammanträden
Ordinarie årsstämma hölls 2015-10-22.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden och dessutom ett flertal funktionsinriktade möten.

Revisorer
Föreningsstämman valde *Elisabeth Hammar* till ordinarie revisor. BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedningen har bestått av *Ingela Albinsson*, sammankallande, *Margareta Koltay* och *Britt-Marie Karlsson.*

Vicevärd
Amit Rathod har haft förtroendeuppdraget som vicevärd.

Arvoden och löner (Föregående års belopp inom parantes)
Arvodet till styrelsen beräknas som 0,46 x prisbasbeloppet x antal ledamöter. Med dagens prisbas–belopp, 44 300 kr (44 500), och 5 (6) ledamöter kommer det arvode som utbetalas i oktober 2016 bli 101 890 kr (122 820). I genomsnitt blir arvodet per ledamot 20 378 kr (20 470 kr).
HSB:s representant i styrelsen har inget arvode från föreningen. Revisorsarvode har utgått med 10 000 kr (10 000). Valberedningens arvode har varit 6 000 kr (3 000). Vicevärdens ersättning är 60 000 kr (65 750).

Förvaltning (Föregående års belopp inom parantes)
Ekonomisk förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 167 296 kr (167 384).
Administrativ förvaltning har skötts av *HSB Stockholm* till en kostnad av 120 416 kr (0)
Fastighetsskötsel har utförts *Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB*. Fast kostnad enligt kontrakt 298 740 kr (290 980).
Trädgårdsskötsel inkl beskärning av träd och buskar har utförts av *Spades Trädgårdsanläggning AB*. Fast kostnad enligt kontrakt 460 369 kr (424 956).
Lokalvård i gemensamma utrymmen har utförts av *Städsällskapet i Stockholm AB* 352 877 (340 707). *Söderbergs Mattleasing* har skött entrémattorna till en kontrakterad kostnad om 61 276 (58 879).

Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits. Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna, inflyttade under räkenskapsåret 15-05-01 – 16-04-30:

Rojin och Zinar Shamlou	Port 51
Hampus Mild Samuelsson och Celeste Clark	Port 51
Kent Håkan och Lena Österberg	Port 41
Anton Graaf och Elin Kinell	Port 43A
Senay och Serman Kanat	Port 33

Föreningen har 211 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Information till medlemmar

Informationsbladet ***Gransätrabarret*** utkom 4 gånger.

Gransätras hemsida

Föreningens hemsida utgör tillsammans med Gransätrabarret en viktig informationskanal till medlemmar/boende men också till mäklare och presumtiva köpare av lägenheter. Adressen till hemsidan är *www.hsb.se/stockholm/gransatra*. Här finns information om det mesta som rör vår bostadsrättsförening. Förutom stadgar, årsberättelser och stämmoprotokoll hittar du nyheter och artiklar om vad som är på gång. Det finns dessutom ett nyhetsarkiv för den som vill få en tillbakablick. Värt att nämna är hemsidans omfångsrika bildmaterial, t.ex. visas interiörer från övernattningslägenheten och festlokalen. Lätt tillgängliga är även trivsel- och ordningsregler av olika slag som hjälper oss att ta hand om vår trivsamma boendemiljö.

Flerårsöversikt

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning, tkr	10 980	11 161	10 945	10 893	10 961
Resultat efter finansposter, tkr	1 768	602	538	919	918
Eget kapital, tkr	14 903	13 135	12 533	11 995	10 776
Taxeringsvärde, tkr	134 944	116 601	115 601	115 601	99 960
- därav byggnad, tkr	90 943	82 800	81 800	81 800	76 200
Soliditet %	27 %	24 %	23 %	22 %	19 %
Genomsnittlig årsavgift kr/m^2 bostadsyta	619	619	619	619	619
Hyresintäkt lokaler kr/m^2	881	890	887	880	874
Bankskuld kr/m^2 bostadsrättsyta	2 772	2 833	2 953	3 089	3 234
Belåningsgrad (banklån/taxvärde)	28 %	33 %	35 %	36 %	44 %
Avsättning underhållsfond kr/m^2 totalyta	68	68	68	69	69
Utnyttjande underhållsfond kr/m^2 totalyta	12	46	45	11	22
Drift- och personalkostnader kr/m^2 totalyta	500	571	490	456	451
Avskrivning kr/m^2 totalyta	70	71	125	123	123
Räntekostnader kr/ m^2 bostadsrättsyta	64	85	105	119	130

Brf Gransätras genomsnittslägenhet är på 89,5 m^2 och har en månadsavgift på c:a 4 617 kr.
Genomsnittslägenheten kan, vid årets utgång, förenklat sägas vara belånad med 248 000 kr.
Av avgiften från genomsnittslägenheten går c:a 3 726 kr/månad åt att betala föreningens drift- och personalkostnader och c:a 474 kr/månad åt att betala föreningens räntekostnader.

Definitioner nyckeltal

Soliditet	Eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs hur förmögen föreningen är.
Genomsnittlig årsavgift kr/m² bostadsrättsyta	I årsavgifterna ingår inte separat debiterade kostnader som el-, varmvatten- och tvättstugedebiteringar.
Hyresintäkt lokaler kr/m²	Beräknas på våra 18 uthyrda lokaler. Uthyrda förråd ingår inte.
Bankskuld kr/m² bostadsyta	Föreningens totala fastighetslån fördelade på m²ytan för bostadsrätter.
Belåningsgrad	Föreningens totala fastighetslån i procent av totala taxeringsvärdet.
Avsättn underhållsfond kr/m²	Årets avsättning till underhållsfonden dividerat med den totala ytan för bostadsrätter och lokaler.
Utnyttjande underh.fond kr/m²	Årets uttag ur underhållsfonden dividerat med den totala ytan.
Drift- och personalkostn kr/m²	Summa rörelsekostnader exkl avskrivningar dividerat med den totala ytan för bostadsrätter och lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 808 015
Årets resultat	1 768 017
	4 576 032
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur yttre underhållsfond	- 182 483
Överföring till yttre underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	3 758 515
	4 576 032

Skulle stämman besluta enligt förslaget kommer Fonden för yttre underhåll därefter att uppgå till 8 507 101 kr.

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

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Resultaträkning		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 980 058	11 161 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 670 820	-7 149 253
Övriga externa kostnader	Not 3	-193 989	-247 726
Planerat underhåll		-182 483	-667 822
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-286 400	-313 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 475	-1 041 832
Summa rörelsekostnader		-8 363 167	-9 420 043
Rörelseresultat		**2 616 891**	**1 741 189**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 988	26 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-869 861	-1 166 235
Summa finansiella poster		-848 873	-1 139 400
Årets resultat		**1 768 017**	**601 789**

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Balansräkning

		2016-04-30	2015-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	49 601 265	50 618 680
Inventarier och maskiner	Not 8	2 951	15 011
		49 604 216	50 633 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 604 716	50 634 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 538
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 380 224	725 178
Placeringskonto HSB Stockholm		1 074 157	1 121 288
Övriga fordringar	Not 10	1 959	429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	374 744	372 850
		2 831 084	2 221 283
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 416 101	904 750
Kassa och bank	Not 13	677	10 212
Summa omsättningstillgångar		5 247 862	3 136 245
Summa tillgångar		**54 852 577**	**53 770 435**

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Balansräkning		2016-04-30	2015-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 059 072	2 059 072
Upplåtelseavgifter		578 530	578 530
Yttre underhållsfond		7 689 584	7 357 406
		10 327 186	9 995 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 808 015	2 538 404
Årets resultat		1 768 017	601 789
		4 576 032	3 140 193
Summa eget kapital		14 903 219	13 135 201
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 977 632	37 800 637
		36 977 632	37 800 637
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	977 340	977 340
Leverantörsskulder		494 844	463 146
Aktuell skatteskuld		21 111	11 352
Fond för inre underhåll		95 542	101 006
Övriga skulder	Not 17	62 715	60 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 320 174	1 221 181
Summa skulder		2 971 727	2 834 597
Summa skulder		39 949 359	40 635 234
Summa eget kapital och skulder		**54 852 577**	**53 770 435**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		51 349 000	51 349 000
Summa ställda säkerheter		**51 349 000**	**51 349 000**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Kassaflödesanalys	**2015-05-01 2016-04-30**	**2014-05-01 2015-04-30**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 768 017	601 789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 029 475	1 041 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 797 492	1 643 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 886	-32 567
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 130	-449 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 932 736	1 161 060
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-823 005	-1 651 675
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-823 005	-1 651 675
Årets kassaflöde	**2 109 731**	**-490 615**
Likvida medel vid årets början	**2 761 428**	**3 252 042**
Likvida medel vid årets slut	**4 871 159**	**2 761 428**

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

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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

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 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 1,37% 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/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	8 477 172	8 481 027
	Årsavgifter el	621 831	647 327
	Årsavgifter vatten	371 285	361 305
	Hyror	1 420 705	1 447 508
	Övriga intäkter	115 813	263 756
	Bruttoomsättning	11 006 806	11 200 923
	Avgifts- och hyresbortfall	-26 705	-34 444
	Hyresförluster	-43	-5 247
		10 980 058	**11 161 232**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 313 911	1 682 241
	Reparationer	672 455	903 696
	El	928 271	937 409
	Uppvärmning	1 617 505	1 568 698
	Vatten	309 613	239 794
	Sophämtning	173 143	174 794
	Fastighetsförsäkring	145 502	144 688
	Kabel-TV och bredband	303 651	388 896
	Fastighetsskatt	277 213	268 966
	Förvaltningsarvoden	368 246	300 886
	Tomträttsavgäld	534 065	515 301
	Övriga driftskostnader	27 245	23 884
		6 670 820	**7 149 253**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 762	134 250
	Administrationskostnader	71 222	37 582
	Extern revision	14 000	13 800
	Konsultkostnader	0	5 844
	Medlemsavgifter	70 005	56 250
		193 989	**247 726**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	122 812	142 980
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	26 000	24 000
	Löner och övriga ersättningar	63 052	65 750
	Sociala avgifter	62 586	67 563
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Övriga personalkostnader	1 500	2 667
		286 400	**313 410**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	562	1 148
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 447	3 539
	Ränteintäkter skattekonto	0	57
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 043	4 306
	Övriga ränteintäkter	12 936	17 786
		20 988	**26 835**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	869 641	1 166 235
	Övriga räntekostnader	220	0
		869 861	**1 166 235**

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter		2016-04-30	2015-04-30
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	75 061 930	75 061 930
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 061 930**	**75 061 930**
	Ingående avskrivningar	-24 443 250	-23 425 835
	Årets avskrivningar	-1 017 415	-1 017 415
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 460 665**	**-24 443 250**
	Utgående bokfört värde	**49 601 265**	**50 618 680**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 943 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 001 000	1 801 000
	Summa taxeringsvärde	**134 944 000**	**116 601 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	509 635	684 648
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**509 635**	**684 648**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-494 624	-645 220
	Årets avskrivningar	-12 060	-24 417
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-506 684**	**-669 637**
	Bokfört värde	**2 951**	**15 011**
Not 9	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 959	429
		1 959	**429**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	373 236	308 068
	Upplupna intäkter	1 508	64 782
		374 744	**372 850**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter

		2016-04-30	2015-04-30
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 500 000	0
	Bunden placering	916 101	904 750
		2 416 101	**904 750**
Not 13	**Kassa och bank**		
	Handkassa	677	10 212
		677	**10 212**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 059 072	578 530	7 357 406	2 538 404	601 789
Resultatdisposition			332 178	269 611	-601 789
Årets resultat					1 768 017
Belopp vid årets slut	**2 059 072**	**578 530**	**7 689 584**	**2 808 015**	**1 768 017**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	399640	1,82%	2016-06-07	1 014 800	80 000
Stadshypotek	799417	1,62%	2016-12-01	8 422 320	200 000
Swedbank	2656626732	1,18%	2016-07-28	1 680 000	40 000
Swedbank	2754399315	4,35%	2016-12-20	9 430 000	230 000
Swedbank	2754847826	1,18%	2016-07-28	2 130 000	40 000
Swedbank	2757235987	0,97%	2017-06-21	7 550 000	200 000
Swedbank	2757259011	1,92%	2016-05-25	7 727 852	187 340
				37 954 972	**977 340**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		36 977 632
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		33 068 272

Not 16	**Övriga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	977 340	977 340
Not 17	**Övriga skulder**		
	Depositioner	60 250	57 250
	Källskatt	-748	465
	Övriga kortfristiga skulder	3 212	2 857
		62 714	**60 572**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	168 088	9 537
	Förutbetalda hyror och avgifter	903 912	914 181
	Övriga upplupna kostnader	248 174	297 463
		1 320 174	**1 221 181**

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

HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm

Noter **2016-04-30** **2015-04-30**

Stockholm, den 24/8 2016

Amit Rathod

Annika Pia Örjeheim

Bo Hallgren

Kjell Herza

Susanne Flensted-Waleij

Torsten Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 29-08-2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Elisabeth Hammar
Av föreningen vald revisor

Karin Pettersson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-04-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29/8 2016

Elisabeth Hammar
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor