



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Gransätra i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gransätra 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965
Gransätra 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965
Gransätra 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I Försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	990
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13691
70	Förråd	298
161	Parkeringar och garageplatser	0
1	Gästlägenhet	28

Totalt 403 objekt **15007**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 60 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Hollander	Ordförande	2019-06-04	2022-05-22
Marie Karlberg	Ordförande	2022-05-22	
Anders Weiborg	Ledamot	2020-06-19	2022-05-22
Tesfamichael Andegiorgis	Ledamot	2020-06-19	2022-05-22
Kristina Evensen	Ledamot	2020-06-19	
Karin Öberg	Ledamot	2022-05-22	
Tone Andersen	Ledamot	2021-05-28	
Karin Leman	Ledamot	2018-11-15	
Fredrik Klang	Ledamot	2022-05-22	
Maja Björkquist	Ledamot	2021-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Evensen, Tone Andersen, Maja Björkquist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Anders Weiborg, Richard Hollander, Tesfamichael Andegiorgis, Marie Karlberg, Tone Andersen, Fredrik Klang, Maja Björkquist.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Patrik Stille vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Richard Hollander och Anders Weiborg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 53 röstberättigade varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 juni 2022.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2022-07-01 med 2%

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering och tilläggsisolering av fasaderna har blivit klar.

Samtliga entréer har fått ett helt nytt utseende med nya ramper.

Samtliga entréer har försetts med ett nytt passersystem och porttelefon.

Dränering av fyra hus med källarlokal och skyddsrum.

Värmesystemet har injusterats och samtliga lägenheters radiatorventiler har bytts ut.
Växtligheten på gårdarna har nyplanterats.
Nytt staket har uppförts runt lekplatsen på Norrgården.
Nya räcken har monterats vid backen på Norrgården.

Tidigare genomfört underhåll

2021 Samtliga fönster och balkongdörrar blev utbytta.
2021 Samtliga 10 källardörrar blev utbytta till ståldörrar.
2021 Miljöstugans dörr byttes till en ny ståldörr.
2021 22 nya laddstolpar för elbilar installerades.
2021 Källargångarna fick nya armatur med LED-belysning och närvarostyrning.
2021 De björkar som fälldes 2020 vid garagen har ersatts av 15 träd av rysk lönn.
2021 Skyddsrummet har upprustats och besiktigats efter MSBs regler.
2020 Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.
2020 Garageportarna i garagelänga 3 byts ut.
2020 Källargångarnas nödljusarmaturer uppgraderas.
2020 Vid garagen fälls 17 björkar, vars rötter skadade garagen och rören till dagvattenbrunnar.
2019 Fem nya, delvis nergrävda sopbehållare byggs vid panncentralen resp. vid odlingslotterna för restavfall och matavfall.
2019 Samtliga garageportar i garagelänga 1,2 och 4 byts ut.
2019 Alla gårdarna får nya lekredskap. Mellangårdens lekplats uppgraderas.
2019 14 nya förråd byggs i källarna.
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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023 Ventilation, OVK, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
2023 Ventilation, Rengöring och injustering av ventilationskanaler.
2023 Gårdarna, Nya cykelställ kommer att anskaffas
2023 Fasad, Cykelhusen ska målas.
2023 Fasad, Garagen ska målas
2023 VVS, Byte av cirkulationspump
2023 VVS, Renovering, byte av abonnentcentral, fjärrvärme
2023 VVS, Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.
2023 Besiktning, Radonmätning
2025 Renovering av trapphus, el och målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	302	308	263	270	184
Skuldsättning, kr/kvm	4 842	4 337	2 268	2 307	2 357
Räntekänslighet, %	7	7	4	4	6
Energikostnad, kr/kvm	117	131	110	117	58
Driftskostnad, kr/kvm	420	417	430	428	280
Årsavgifter, kr/kvm	709	702	622	622	622
Totala intäkter, kr/kvm	763	773	705	720	478
Nettoomsättning, tkr	12 483	12 187	11 385	11 541	7 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 446	1 140	2 305	1 666	1 891
Soliditet, %	25	28	41	38	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 059 072	0	0	2 059 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	578 530	0	0	578 530
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 704 635	0	-28 582	10 676 053
S:a bundet eget kapital, kr	13 342 237	0	-28 582	13 313 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 611 207	1 139 882	28 582	12 779 670
Årets resultat, kr	1 139 882	-1 139 882	-1 445 771	-1 445 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 751 089	0	-1 417 189	11 333 899
S:a eget kapital, kr	26 093 326	0	-1 445 771	24 647 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 064 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 092 582 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 751 088
Årets resultat, kr	-1 445 771
Reservation till underhållsfond, kr	-1 064 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 092 582
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 333 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 333 899

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 483 358	12 187 483
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 735 411	-6 590 988
Övriga externa kostnader	Not 3	-177 640	-200 819
Planerat underhåll		-1 092 582	-700 143
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-443 685	-375 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 645 021	-1 201 844
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-3 245 759	-1 476 911
Summa rörelsekostnader		-13 340 098	-10 546 567
Rörelseresultat		-856 741	1 640 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	22 072	49 492
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-611 101	-550 526
Summa finansiella poster		-589 030	-501 034
Årets resultat		-1 445 771	1 139 882

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	96 638 901	60 422 840
Inventarier och maskiner	Not 9	37 248	60 773
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	23 813 586
		<u>96 676 149</u>	<u>84 297 199</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>96 676 649</u>	<u>84 297 699</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 430	14 828
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 013 865	1 506 869
Placeringskonto HSB Stockholm		1 606 349	884 213
Övriga fordringar	Not 12	12 193	12 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	384 121	366 172
		<u>3 027 959</u>	<u>2 784 228</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	7 904	6 960 143
Kassa och bank	Not 15	9 068	253 148
Summa omsättningstillgångar		<u>3 044 931</u>	<u>9 997 519</u>
Summa tillgångar		<u>99 721 579</u>	<u>94 295 217</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 059 072	2 059 072
Upplåtelseavgifter		578 530	578 530
Yttre underhållsfond		10 676 053	10 704 635
		<u>13 313 655</u>	<u>13 342 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 779 670	11 611 207
Årets resultat		-1 445 771	1 139 882
		<u>11 333 900</u>	<u>12 751 088</u>
Summa eget kapital		<u>24 647 555</u>	<u>26 093 326</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	25 755 222	57 355 474
		<u>25 755 222</u>	<u>57 355 474</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	47 029 404	7 837 904
Leverantörsskulder		432 006	1 217 945
Skatteskulder		6 234	45 336
Fond för inre underhåll		73 137	73 137
Övriga skulder	Not 18	42 505	47 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 735 516	1 624 410
		<u>49 318 802</u>	<u>10 846 417</u>
Summa skulder		<u>75 074 024</u>	<u>68 201 891</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>99 721 579</u>	<u>94 295 217</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 445 771	1 139 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 645 021	1 201 844
Utrangering av anläggnings tillgångar	3 245 759	1 476 911
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 445 010	3 818 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 598	146 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-719 115	950 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 711 296	4 915 389
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 269 731	-40 254 906
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 269 731	-40 254 906
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 591 248	31 099 413
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 591 248	31 099 413
Årets kassaflöde	-6 967 187	-4 240 104
Likvida medel vid årets början	9 604 373	13 844 476
Likvida medel vid årets slut	2 637 186	9 604 372

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 1,29 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 709 242	9 611 648
Individuell mätning el	608 466	559 114
Individuell mätning vatten	429 696	337 176
Hyror	1 691 947	1 623 918
Övriga intäkter	119 736	203 312
Bruttoomsättning	12 559 087	12 335 168
Avgifts- och hyresbortfall	-75 729	-147 407
Hyresförluster	0	-278
	12 483 358	12 187 483
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	899 712	1 107 461
Reparationer	840 163	418 131
El	891 445	841 353
Uppvärmning	1 540 195	1 618 086
Vatten	362 855	357 779
Sophämtning	159 804	245 201
Fastighetsförsäkring	385 985	338 335
Kabel-TV och bredband	286 562	286 579
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	293 508	316 594
Förvaltningsarvoden	484 111	456 126
Tomträttsavgäld	565 200	565 200
Övriga driftkostnader	25 871	40 144
	6 735 411	6 590 988
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 370	60 170
Administrationskostnader	52 615	57 494
Extern revision	14 125	15 625
Medlemsavgifter	67 530	67 530
	177 640	200 819
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	199 920	130 600
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	81 000	94 675
Löner och övriga ersättningar	97 308	94 500
Sociala avgifter	55 257	45 887
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	443 685	375 862
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering av anläggnings tillgångar	-3 245 759	-1 476 911
	-3 245 759	-1 476 911
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	794	1 067
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6 136	3 263
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 950	28 928
Övriga ränteintäkter	8 191	16 234
	22 072	49 492
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	401 141	255 776
Övriga räntekostnader	209 960	294 750
	611 101	550 526

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	90 652 006	75 130 806
Årets försäljning/utrangeringar	-3 918 158	-2 295 729
Årets investeringar	41 083 317	17 816 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 817 165	90 652 006
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 229 166	-29 869 665
Årets avskrivningar	-1 621 496	-1 178 319
Årets försäljning/utrangeringar	672 399	818 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 178 264	-30 229 166
Utgående bokfört värde	96 638 901	60 422 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	134 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 471 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	2 376 000
Summa taxeringsvärde	206 471 000	172 976 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 625	117 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 625	117 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 852	-33 327
Årets avskrivningar	-23 525	-23 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 377	-56 852
Bokfört värde	37 248	60 773
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	23 813 586	1 375 609
Årets investeringar	16 423 056	22 437 977
Omklassificering till byggnad	-40 236 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	23 813 586

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 193	12 146
	<u>12 193</u>	<u>12 146</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	384 121	364 497
Upplupna intäkter	0	1 675
	<u>384 121</u>	<u>366 172</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
Bunden placering	7 904	4 960 143
	<u>7 904</u>	<u>6 960 143</u>
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	8 221	5 001
Handelsbanken	847	248 147
	<u>9 068</u>	<u>253 148</u>

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	302871	0,58%	2024-09-01	7 272 320	200 000
	Stadshypotek AB	369747	0,40%	2023-06-01	7 180 444	148 052
	Stadshypotek AB	384628	0,39%	2023-06-30	3 805 425	78 060
	Stadshypotek AB	452071	0,58%	2024-09-30	8 698 879	90 852
	Stadshypotek AB	452072	0,58%	2024-09-30	6 941 875	72 500
	Stadshypotek AB	456880	0,58%	2024-10-30	3 342 400	136 900
	Stadshypotek AB	488216	0,40%	2023-06-01	4 750 188	97 940
	Stadshypotek AB	488217	0,40%	2023-06-01	7 469 368	154 008
	Stadshypotek AB	496731	0,39%	2023-06-30	469 950	9 640
	Stadshypotek AB	496732	0,39%	2023-06-30	7 424 625	152 300
	Stadshypotek AB	553767	2,08%	2023-04-28	15 429 152	350 000
					72 784 626	1 490 252
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 333 366
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 755 222
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					73 548 000 65 838 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					47 029 404 7 837 904
						47 029 404 7 837 904
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner					35 815 39 596
	Momsskuld					4 258 5 704
	Källskatt					2 432 2 385
						42 505 47 685
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					77 896 24 731
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 018 362 1 004 432
	Övriga upplupna kostnader					639 258 595 247
						1 735 516 1 624 410

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Fredrik Klang

.....
Karin Leman

.....
Karin Öberg

.....
Kristina Evensen

.....
Maja Björkquist

.....
Marie Karlberg

.....
Tone Andersen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Patrik Stille
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
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 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 från BoRevision 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Stille
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE KARLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:40:51



MAJA BJÖRKQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:26:41



KARIN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 13:26:54



KRISTINA EVENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:21:04



FREDRIK KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 12:22:08



TONE ANDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:40:17



KARIN LEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 12:07:25



PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 14:17:48



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:32:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 14:19:19



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:32:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.