



*Brf Tranan*

# ÅRSREDOVISNING 2019



# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# **KALLELSE**

**Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm kallas härmed till Ordinarie föreningsstämma**

**Tid: Torsdag den 7 maj 2020 kl. 19.00**

**Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17**

## **Dagordning**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts vid föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisorer och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

P.g.a. den rådande corona-situationen beslöt riksdagen den 3 april 2020 om en tillfällig lag för att underlätta genomförandet av föreningsstämmor. Den nya lagen medger att styrelsen kan besluta om att tillåta poströstning inför föreningsstämman för att på det sätt minska antalet fysiskt närvarande vid stämman och därigenom minska risken för att sprida corona-smittan. Den nya lagen medger dessutom att ett ombud kan företräda mer än en medlem.

Brf Tranans styrelse beslöt vid styrelsemöte den 15 april 2020 att tillåta poströstning vid kommande årsstämma samt att ombud kan företräda mer än en medlem.

**Minneberg den 16 april 2020**

**Styrelsen för Brf Tranan**



Org Nr: 716418-0676

# Styrelsen för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Org.nr: 716418-0676

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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 byggnaderna Sandvik 12, 13 och 14 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Bromma.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	161	12 700
Lokaler	79	671
Parkeringar och garageplatser	2	

Föreningens fastighet är uppförd 1986 med värdeår 1986.

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande. Utöver dessa har föreningen även 8 tvättstugor.

Typ	Antal	Kvm
Förråd	74	73
Gästrum	2	60
Butik	1	408
Omsorg	1	152
Övriga	1	8
<b>Totalt</b>	<b>79</b>	<b>671</b>

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Tranan är medlem i Minnebergs Samfällighetsförening och svarar enligt anläggningsbeslut för 18,4 procent av Samfällighetens kostnader. Samfälligheten ansvarar för värmeförsörjning, sophantering, gemensamhetslokaler, garage samt kabel-TV-anläggning. Samfälligheten består av bostadsrättsföreningarna Sandvik, Tangen, Svartvik och Tranan.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

- Modernisering av två st hissar, Svartviksslingan 84 och 98
- Målning av 8 st utvändiga spaljéer
- Utbyte av 6 st spaljéer
- Målning av 18 st belysningsstolpar
- Målning av 21 st belysningspollare
- Målning av 2 st utvändiga bänkar
- Målning av lektuga samt lekutrustning
- Renovering av sandlåda
- Utbyte av 5 st tvättmaskiner
- Utbyte av 6 st markluckor/rökluckor
- Montering av ny utvändig fasadbelysning Svsl 94-96
- Montering av ny utvändig fasadbelysning Svsl 86



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2021	Hissar	Modernisering av hydraulikhissar.
2020-2022	Fasad	Målning av plåtdetaljer på tegelfasad
2020	Utemiljö	Renovering av lekutrustning
2020	Utemiljö	Byte av belysningsarmatur

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Markytor	Ombyggnad av gård vid Svartvikssligan 82-86.
2015-2016	VVS	Byte av avstäningsventiler samtliga lägenheter.
2015	Tak	Montering takstegar.
2014-2016	Hissar	Modernisering av fyra linhissar.

### Övriga väsentliga händelser

Brf Tranan har tillsammans med de övriga tre bostadsrättsföreningarna i Minneberg, Svartvik, Tangen och Sandvik samt Minnebergs Samfällighet, tecknat nya 4 åriga förvaltningsavtal med HSB för skötsel av Ekonomi, Fastighetsförvaltning, Fastighetskötsel och Utemiljö (Trädgårdsskötsel).

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Kågestedt	Ledamot
Fredrik Nevenius	Vice ordförande
Inga-Lill Carlén	Ledamot
Karin Svärd	Sekreterare
Lena Britz	Ledamot
Per-Anders Stenerös	Ordförande
Robin Arlekrans	Av HSB utsedd ledamot
Rosita Lindqvist	Ledamot
Thomas Lindgren	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-09 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Kågestedt	Ledamot
Fredrik Nevenius	Vice ordförande
Inga-Lill Carlén	Ledamot
Karin Svärd	Sekreterare
Lena Britz	Ledamot
Per-Anders Stenerös	Ordförande
Robin Arlekrans	Av HSB utsedd ledamot
Rosita Lindqvist	Ledamot
Thomas Lindgren	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Nevenius, Karin Svärd, Thomas Lindgren, Rosita Lindqvist, Lena Britz.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Anders Stenerös, Fredrik Nevenius, Rosita Lindqvist och Thomas Lindgren. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Magnus Ersbacken	Föreningsvald ordinarie
Jonathan Othén	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Per-Anders Stenerös.

### Valberedning

Valberedningen består av Arne Kågestedt, Inge Blom och Thomas Kihlberg.

### Underhållsplan

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

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-07-17.

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.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 217 (213) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	697	697	697	697	697
Totala Intäkter kr/kvm	784	780	782	778	784
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	230	230	256	248	249
Belåning, kr/kvm	4 956	5 048	5 170	5 217	5 264
Räntekänslighet	7%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	462	449	426	395	390
Energikostnader kr/kvm	159	137	122	119	122

### 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 bostadsrätts andelsvärde.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### 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 och investeringar

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 bostadsrätts 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 486	10 428	10 457	10 407	10 488
Resultat efter finansiella poster	-412	787	353	23	-34
Soliditet	38%	38%	37%	36%	36%

(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		10 485 645
Rörelsekostnader	-	10 179 171
Finansiella poster	-	718 804
<b>Årets resultat</b>		<b>-412 330</b>
Planerat underhåll	+	2 342 595
Avskrivningar	+	1 141 704
<b>Årets sparande</b>		<b>3 071 969</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>230</b>





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

---

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	11 681 430	12 017 399	787 350
Reservering till fond 2019			2 343 706	-2 343 706	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 342 595	2 342 595	
Balanserad i ny räkning				787 350	-787 350
Årets resultat					-412 330
Belopp vid årets slut	16 710 293	1 534 988	11 682 541	12 803 638	-412 330

### Disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 804 749
Årets resultat	-412 330
Reservering till underhållsfond	-2 343 706
Ianspråktagande av underhållsfond	2 342 595
Summa till stämmans förfogande	<b>12 391 308</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>12 391 308</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 485 645	10 428 064
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 522 061	-7 146 009
Övriga externa kostnader	Not 3	-144 538	-205 766
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-370 868	-437 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 704	-1 141 705
Summa rörelsekostnader		<u>-10 179 171</u>	<u>-8 930 579</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>306 474</b>	<b>1 497 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 610	23 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-742 414</u>	<u>-733 804</u>
Summa finansiella poster		<u>-718 804</u>	<u>-710 135</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-412 330</b>	<b>787 350</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>103 844 351</u>	<u>104 986 055</u>
		103 844 351	104 986 055
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>103 844 851</u>	<u>104 986 555</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 614	4 193
Övriga fordringar	Not 9	2 439 243	2 692 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>822 831</u>	<u>275 805</u>
		3 270 688	2 972 009
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	43 070	409 401
Summa omsättningstillgångar		<u>7 313 758</u>	<u>7 381 410</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>111 158 609</u></b>	<b><u>112 367 965</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 245 281	18 245 281
Yttre underhållsfond	11 682 541	11 681 430
	<u>29 927 822</u>	<u>29 926 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 803 638	12 017 399
Årets resultat	-412 330	787 350
	<u>12 391 308</u>	<u>12 804 749</u>
Summa eget kapital	<u>42 319 130</u>	<u>42 731 460</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>66 029 500</u>	<u>67 260 500</u>
	66 029 500	67 260 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 231 000	231 000
Leverantörsskulder	769 073	161 267
Skatteskulder	50 995	7 232
Övriga skulder	Not 15 0	3 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 758 910</u>	<u>1 972 599</u>
	2 809 978	2 376 005
Summa skulder	<u>68 839 478</u>	<u>69 636 505</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>111 158 608</u></b>	<b><u>112 367 965</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-412 330	787 350
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 141 704	1 141 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>729 374</u>	<u>1 929 055</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-550 297	173 541
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>433 973</u>	<u>-284 835</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	613 050	1 817 761
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 231 000</u>	<u>-1 631 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 231 000	-1 631 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-617 950</b>	<b>186 761</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 099 751</b>	<b>6 912 990</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 481 801</b>	<b>7 099 751</b>

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



## HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 377 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 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 49 876 659 kr.



## HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	8 855 288	8 855 288
Årsavgifter el	614 039	625 651
Hyror	986 979	959 998
Övriga intäkter	44 505	35 907
Bruttoomsättning	<u>10 500 811</u>	<u>10 476 844</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 030	-48 780
Hyresförluster	-136	0
	<b>10 485 645</b>	<b>10 428 064</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 744 783	1 716 752
Reparationer	914 417	1 117 017
El	999 647	908 024
Uppvärmning	1 474 718	1 294 757
Vatten	264 540	260 495
Sophämtning	684	0
Fastighetsförsäkring	186 627	178 302
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	361 745	317 982
Förvaltningsarvoden	190 320	191 149
Övriga driftkostnader	41 985	20 980
Planerat underhåll	<u>2 342 595</u>	<u>1 140 551</u>
	<b>8 522 061</b>	<b>7 146 009</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 807	64 721
Administrationskostnader	63 658	57 647
Extern revision	16 213	19 213
Konsultkostnader	0	14 325
Medlemsavgifter	49 860	49 860
	<u>144 538</u>	<u>205 766</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	250 000	302 000
Revisionsarvode	7 600	8 500
Övriga arvoden	39 800	32 500
Sociala avgifter	73 468	94 099
	<u>370 868</u>	<u>437 099</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	930	762
Ränteintäkter HSB placeringskonto	51	51
Ränteintäkter skattekonto	263	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 000	21 491
Övriga ränteintäkter	1 366	1 365
	<u>23 610</u>	<u>23 669</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>742 414</u>	<u>733 804</u>
	<b>742 414</b>	<b>733 804</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 778 194	109 778 194
Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 278 194</b>	<b>118 278 194</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 292 139	-12 150 434
Årets avskrivningar	-1 141 704	-1 141 705
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 433 843</b>	<b>-13 292 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 844 351</b>	<b>104 986 055</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 445 320	6 995 464
Taxeringsvärde mark - bostäder	152 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 559 493	3 277 075
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>315 004 813</b>	<b>242 272 539</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	511	1 661
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 387 533	2 639 202
Placeringskonto HSB Stockholm	51 199	51 148
	<b>2 439 243</b>	<b>2 692 011</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	555 151	8 125
Upplupna intäkter	267 680	267 680
	<b>822 831</b>	<b>275 805</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Nordea	43 070	409 401			
	<b>43 070</b>	<b>409 401</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788860087	0,69%	2020-02-04	10 060 500	231 000
Nordea Hypotek	39788891772	0,80%	2021-03-17	11 200 000	0
Nordea Hypotek	39788934560	0,50%	2023-10-18	18 000 000	0
Nordea Hypotek	39788937284	0,62%	2021-10-20	17 000 000	0
Swedbank	2651132603	1,14%	2020-09-25	10 000 000	0
				<b>66 260 500</b>	<b>231 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 029 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 105 500
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				106 838 000	106 838 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				231 000	231 000
				<b>231 000</b>	<b>231 000</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Källskatt				0	3 847
Övriga kortfristiga skulder				0	60
				<b>0</b>	<b>3 907</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				74 442	95 343
Förutbetalda hyror och avgifter				982 928	780 938
Övriga upplupna kostnader				701 540	1 096 318
				<b>1 758 910</b>	<b>1 972 599</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					




**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

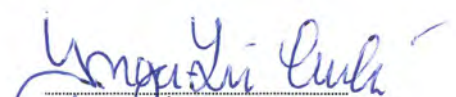
**Noter**


**2019-12-31    2018-12-31**


Stockholm, den 2/3-2020

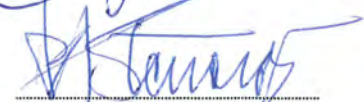
  
Eva Kägestedt

  
Fredrik Nevenius

  
Inga-Lill Carlén

  
Karin Svärd

  
Lena Britz

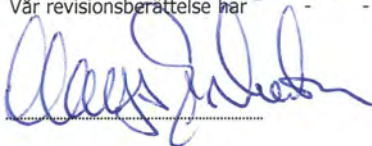
  
Per-Anders Stenerös

  
Robin Arlekrans


  
Rosita Lindqvist

  
Thomas Lindgren

Vår revisionsberättelse har <sup>2020-03-31</sup> lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Joakim Hell

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tranan nr 259 i Stockholm, org.nr. 716418-0676.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tranan nr 259 i Stockholm för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorens 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tranan nr 259 i Stockholm för år 2019 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 31/3-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Magnus Ersbacken

Av föreningen vald revisor

## BRF TRANAN

### VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING VERKSAMHETSÅRET 2020

#### PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella "inkomstbasbeloppen". År 2020 är beloppet 66 800 kronor.

#### FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) Inkomstbasbelopp; 267 200 kronor exklusive sociala kostnader. Styrelsen fördelar inom sig beloppet mellan de av föreningsstämman valda ledamöterna.

#### FÖRSLAG TILL REVISIONSARVODE

Arvodet för den av föreningsstämman valda revisorn och suppleanten föreslås totalt till 8 100 kronor, exklusive sociala kostnader.

#### FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 3 900 kronor exklusive sociala kostnader. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

#### FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSENS ORDFÖRANDE

##### ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2019 valdes undertecknade, Arne Kågestedt (sammankallande), Inge Blom och Thomas Kihlberg, till valberedare.

Valberedningen har haft personliga möten med styrelseledamöterna och hört deras syn på arbetet i styrelsen.

Av tradition har de av föreningsstämman valda suppleanterna i Tranans styrelse deltagit i styrelsearbetet i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna. Därför föreslås att samtliga styrelseledamöter valda av föreningsstämman är ordinarie ledamöter.

#### FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER VERKSAMHETSÅRET 2020

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter är åtta (8) personer exklusive de ledamöter som stadgeenligt utses av HSB

#### FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER

Omval av ordinarie styrelseledamöter	Port	Period
Fredrik Nevenius	86	2 år
Karin Svärd	90	2 år
Thomas Lindgren	82	1 år
<b>Nyval av styrelseledamot</b>		
<b>Jimmy Jansson</b>	<b>102</b>	<b>2 år</b>

**Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden**

Per Anders Stenerös	82
Eva Kågestedt	84
Inga-Lill Carlén	96
Rosita Lindqvist	86

Lena Britz har undanbett sig omval.

**FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE**

Per Ander Stenerös föreslås till ordförande under verksamhetsåret 2020.

**FÖRSLAG TILL ANTAL REVISORER OCH SUPPLEANTER**

Revisorerna och suppleanten väljs på ett år

Valberedningen föreslår en ordinarie revisor och en suppleant.

**FÖRSLAG TILL REVISOR OCH SUPPLEANT**

Ordinarie revisor	Port
Magnus Ersbacken	86

**Suppleant**

Berit Jormell	86
---------------	----

**FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN**

Valberedningen föreslår tre personer som väljs för en period på ett år.


**FÖRSLAG TILL VALBEREDNING**

Om inga andra kandidater anmäler sig står Arne Kågestedt och Thomas Kihlberg till förfogande för uppdraget under 2020

Deltagarna på Föreningsstämman uppmanas nominera ytterligare en kandidat.

Minneberg 2020-03-01

  
Arne Kågestedt

  
Thomas Kihlberg

  
Inge Blom

Minneberg 2020-04-17

Kompletterande uppgift gällande valberedningens material.

Det har insmugit sig ett fel gällande Rosita Lindqvist. Det står att hon har ett år kvar på sitt mandat, vilket är felaktigt.

Förslaget ska vara omval på två år.

Vidare ska Inge Blom väljas in som valberedare för en period om ett år.

Arne Kågestedt sammankallande i valberedningen.

070-3291788

Minneberg167@bredband.net



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**