



# Brf Cranen



ÅRSREDOVISNING 2012

# 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, driftskostnader 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 Stockholms 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: Torsdagen den 25 april 2013 kl. 19.00**

**Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17**

### **Dagordning**

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av ombud till Minnebergs samfällighets årsstämma den 30 maj 2013
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Behandling av motioner
20. Övriga frågor
21. Stämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

**Välkomna!**

**Föreningen bjuder på kaffe med dopp!**

***Minneberg den 25 mars 2013***

***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

2012-01-01 - 2012-12-31

## ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm får härmed avge  
Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sandvik 12, 13 och 14. Byggnationen genomfördes under  
åren 1985 till 1987. Inflyttningen ägde rum 1986 och 1987.

Föreningens markareal är 12 808 kvm.

Taxeringsvärdet är 210 309 852 kr varav byggnadsvärdet är 126 990 184 kr.

I byggnadsvärdet ingår 3 174 191 kr avseende byggnader som disponeras av Minnebergs  
Samfällighetsförening. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa försäkrings AB.

#### Samfällighetsförening

Brf Tranan är medlem i Minnebergs samfällighetsförening och svarar enligt anläggning-  
beslutet 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.  
Vid samfällighetens ordinarie föreningsstämma den 31 maj valdes Berth Josefsson och  
Fredrik Nevenius in i styrelsen som representanter för brf Tranan.

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 209 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma avhölls  
2012-04-19. På stämman deltog 27 medlemmar varav 22 röstberättigade.

#### Styrelsen

##### Ledamöter valda av Föreningsstämman

Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom sig.

Berth Josefsson	ordförande
Ylva Bobert	vice ordförande, ansvarig mark- och byggfrågor
Karin Svärd	sekreterare, informationsansvarig
Leif Hedenström	ekonomiansvarig
Fredrik Nevenius	IT-ansvarig, mark- och bygg, tranans representant i Samfälligheten
Ulla-Lena Knutsson	Information och IT
Michael Jansson	Lämnade under året styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berth Josefsson och Ylva Bobert

##### Ledamot utsedd av HSB

Kristin Printz

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Ingemar Segergren med Ola Sturk som suppleant valda vid Föreningsstämman samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Inge Blom, sammankallande, samt Anne Jacobsson och Inga-Lill Carlén.

## Lägenheter och lokaler

I föreningen finns följande lägenheter och lokaler:

161 lägenheter (bostadsrätt) med en total yta av 12 700kvm

3 lokaler (hyresrätt) med en total yta av 590 kvm.

Under året har 17 lägenheter överlåtit.

På föreningens fastigheter finns två parkeringsplatser som hyrs ut till boende med funktionshinder.

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Förvaltningsavtalet med HSB löper ut 2013-12-31.

Trappstädning och inte renhållning har skötts av JN & Partners AB.

## Ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 1 214 903 kronor för år 2012, föreningens ekonomi bedöms som stabil och god.

Föreningens låneskuld var per den 31 december 2012 på 71 700 000 kr vilket gör en skuld på 5 646 kr per kvm lägenhetsyta. Den genomsnittliga räntan på årsbasis har varit 3,65 %.

Under året har lånen amorterats med 400 000 kr. Vid årets slut var 16,17 % av låneskulden placerad i lån med rörlig ränta, d.v.s. lån med löptid på tre månader.

## Avgifter och hyror

Avgifterna har under året varit oförändrade.

## Resultat och ställning i kronor

	2012	2011
Nettoomsättning	10 490 554	10 414 121
Jämförelsestörande poster	0	0
Rörelseresultat	3 788 295	3 221 417
Resultat efter finansiella poster	1 214 903	513 834
Balansomslutning	115 902 289	114 632 858
Genomsnittlig årsavgift för lägenhet		
Med bostadsrätt, kronor per kvm	697	697
Fond för yttre underhåll	15 372 375	15 946 485

## Väsentliga händelser under året

### Planerat underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

- \* Det planerade bytet av avstängningskranar i lägenheter blev inte genomfört under året. Kommer att genomföras under 2013.
- \* Pehab och HSB har reparerat var sin balkong. Detta för att de ska kunna ge offert på reparation av samtliga balkonger som ligger på översta våningen mot syd.
- \* Arbetet med att montera takbryggor samt snörashinder har påbörjats och kommer att slutföras under våren 2013.
- \* Vi har justerat några störande utebelysningar
- \* Ny bäddsoffa har införskaffats i vårt uthyrningsrum.
- \* Problemet med varmvatten och vattentryck i Svsl 82 har under året åtgärdats.

### I Samfälligheten har:

- \* Spaljébytet runt garagen fortsatt.
- \* Motionslokalen renoverats.

### Förbättringar

Vi har tagit över administrationen från HSB av uthyrningen av våra extra förråd.

Vi har under året tecknat nytt avtal på entrémattorna.

Vi har tecknat ett nytt avtal med vår städfirma.

### Information

Medlemsbladet ”Trananbladet” har utkommit med tre nummer.

Eftersom vi köper skötseln av vårt område har vi på prov tagit bort städdagarna vår och höst.

En mingelkväll hölls den 19 september med ett 40-tal deltagare.

Det årliga informationsmötet om föreningens ekonomi, planerade projekt m.m. hölls den 9 december med ett 30-tal deltagare

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2013

Föreningens budget för 2013 ligger på en tillfredsställande nivå och några höjningar av avgifterna är inte aktuella.

### Planerat underhåll

#### Tranan

Arbetet med att montera takbryggor samt förbättra snörashindren slutförs.

Vi har ett antal balkonger som behöver tätas mot lägenheterna.

Målning av tvättstugor.

Byte av avstängningsventiler i badrummen där det behövs.

### Samfälligheten

Slutföra arbetet med spaljëbytet runt garagen.

I mars byttes skruvkomprimatorn i sopanläggningen.

De flesta funktioner inom samfälligheten t.ex sopsugen, värmen, återvinningsfläktarna, utebelysning styrs av ett datasystem. Detta planeras att uppdateras i år eller 2014.

Vårt avtal med kommunen där vi fick en ersättning för att sköta deras mark på vårt område är uppsagt. Det innebär att kommunen kommer att sköta sin mark. Detta kommer troligen att innebära att samfälligheten får ökade kostnader för att kunna uppehålla en acceptabel standard i våra grönområden.

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	6 395 829
Årets vinst	<u>1 214 903</u>
Summa	7 610 732

### Styrelsen föreslår följande fördelning:

Uttag ur yttre fond	-481 805
Överföring till fond för yttre underhåll enligt plan	471 000
Balanserat resultat	<u>7 621 537</u>
Summa	7 610 732

Ytterligare information om föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 490 554</b>	<b>10 414 121</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 474 599	-5 546 790
Planerat underhåll		-481 805	-921 110
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-322 863	-312 720
Avskrivningar	Not 3	<u>-422 992</u>	<u>-412 084</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-6 702 259</u>	<u>-7 192 704</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 788 295</b>	<b>3 221 417</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	48 629	33 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 622 021</u>	<u>-2 741 160</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 573 392</u>	<u>-2 707 583</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 214 903</b>	<b>513 834</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	101 914 204	102 337 196
Mark och markanläggningar	Not 7	8 510 571	8 510 571
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	406 250	0
		<u>110 831 025</u>	<u>110 847 767</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 831 525</u>	<u>110 848 267</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 212	7 721
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 146 693	1 366 857
Placeringskonto HSB Stockholm		2 708 076	1 369 000
Övriga fordringar	Not 10	0	20 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	576 839	409 265
		<u>4 441 820</u>	<u>3 173 175</u>
Kassa och bank	Not 12	628 944	611 416
Summa omsättningstillgångar		<u>5 070 764</u>	<u>3 784 591</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>115 902 289</u></b>	<b><u>114 632 858</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 710 293	16 710 293
Upplåtelseavgifter		1 534 988	1 534 988
Underhållsfond		15 372 375	15 946 485
		<u>33 617 656</u>	<u>34 191 766</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 395 829	5 307 886
Årets resultat		1 214 903	513 834
		<u>7 610 732</u>	<u>5 821 719</u>
Summa eget kapital		<u>41 228 389</u>	<u>40 013 486</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	71 700 000	72 100 000
Leverantörsskulder		710 582	378 035
Skatteskulder		26 904	45 616
Fond för inre underhåll		214 064	256 155
Övriga skulder		491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 021 860	1 839 567
Summa skulder		<u>74 673 901</u>	<u>74 619 373</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>115 902 289</u></b>	<b><u>114 632 858</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		106 838 000	106 838 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		106 838 000	106 838 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 214 903	513 834
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	422 992	412 084
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 637 895</u>	<u>925 918</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 733	1 196 941
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>454 528</u>	<u>-45 033</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 942 690</u>	<u>2 077 825</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-406 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-406 250</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 136 440</b>	<b>1 677 825</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 347 273</b>	<b>1 669 448</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 483 713</b>	<b>3 347 273</b>

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

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 89-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 5 % årligen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 49 856 836.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	127 440	132 000
Sociala kostnader	39 504	42 509
	<u>166 944</u>	<u>174 509</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	6 006	0
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	34 534	20 000
Sociala kostnader	10 851	6 284
	<u>45 385</u>	<u>26 284</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>218 335</u></b>	<b><u>200 793</u></b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 855 152	8 855 049
Hyror	848 340	816 591
El, enhetsmätning	663 075	615 090
Övriga intäkter	137 120	134 412
Bruttoomsättning	<u>10 503 687</u>	<u>10 421 142</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 105	-7 020
Hyresförluster	-28	-1
	<b><u>10 490 554</u></b>	<b><u>10 414 121</u></b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	220 210	200 793
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 531 875	1 631 001
Reparationer	498 563	700 650
El	1 204 763	969 263
Uppvärmning	1 310 901	1 367 501
Vatten	248 070	199 173
Fastighetsförsäkring	118 303	104 622
Övriga avgifter	8 659	5 790
Förvaltningsarvoden	173 031	157 592
Övriga driftskostnader	160 224	210 405
	<b><u>5 474 599</u></b>	<b><u>5 546 790</u></b>
<b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader	374 331	363 428
Om- och tillbyggnad	48 661	48 656
	<b><u>422 992</u></b>	<b><u>412 084</u></b>
<b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 395	2 300
Ränteintäkter HSB placeringskonto	39 076	19 000
Ränteintäkter skattekonto	0	1 060
Specialinlåning	0	1 779
Övriga ränteintäkter	7 158	9 437
	<b><u>48 629</u></b>	<b><u>33 577</u></b>
<b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 621 897	2 741 160
Räntekostnader skattekonto	124	0
	<b><u>2 622 021</u></b>	<b><u>2 741 160</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 955 123	108 955 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 955 123	108 955 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 617 927	-6 205 843
Årets avskrivningar	-422 992	-412 084
Utgående avskrivningar	-7 040 919	-6 617 927
<b>Bokfört värde</b>	<b>101 914 204</b>	<b>102 337 196</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	126 990 184	126 990 184
Mark	83 319 668	83 319 668
	<u>210 309 852</u>	<u>210 309 852</u>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 571	10 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 510 571	8 510 571
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 510 571</b>	<b>8 510 571</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	406 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>406 250</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	20 332
	<u>0</u>	<u>20 332</u>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	134 460	118 303
Samfällighetsavgift	85 717	0
Förutbetalda kostnader	29 657	2 336
Vidarefakturerering el	288 000	288 626
Övriga upplupna intäkter	39 005	0
	<u>576 839</u>	<u>409 265</u>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Penningmarknadskonto, Swedbank	564 183	557 664
Postgiro Nordea	64 761	53 752
	<u>628 944</u>	<u>611 416</u>



## HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Noter 2012-12-31 2011-12-31**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	15 946 485	5 307 886	513 834
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-574 110	1 087 944	-513 834
Årets resultat					1 214 903
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 710 293</b>	<b>1 534 988</b>	<b>15 372 375</b>	<b>6 395 829</b>	<b>1 214 903</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788551769	3,18%	2013-02-02	11 600 000	0
Nordea Hypotek	39788566464	3,88%	2013-12-18	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788590268	3,05%	2014-11-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788590942	3,05%	2014-11-19	8 000 000	0
Swedbank	2651132603	2,87%	2016-09-26	10 000 000	0
Swedbank	2656364565	3,20%	2015-03-25	7 100 000	400 000
Swedbank hypotek	2653749230	5,06%	2013-05-30	7 000 000	0
Swedbank hypotek	2753912530	4,16%	2013-11-29	8 000 000	0
				<b>71 700 000</b>	<b>400 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 71 300 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 700 000**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	462 166	511 872
Förutbetalda hyror och avgifter	719 863	967 070
Arvode styrelse	131 040	132 000
Fjärrvärme	202 461	0
El	104 899	88 874
Underhåll garage	130 235	0
Snörasskydd	93 750	0
Övriga upplupna kostnader	177 446	139 751
	<b>2 021 860</b>	<b>1 839 567</b>

Stockholm, den 13/3 - 2013

Berth Josefsson

Fredrik Nevenius

Karin Svärd

Kristin Printz

Leif Hedenström

Ulla-Lena Knutsson

Ylva Bobert

Vår revisionsberättelse har 10 - 04 - 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Elias Nesru

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 brf Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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 revisionsssed 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.

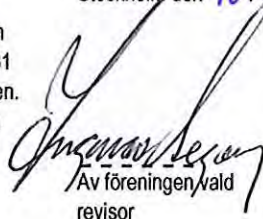
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 10/4-2013

  
Av föreningen vald  
revisor

  
Elias Nesru  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2013

### ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2012 valdes undertecknade, Anne Jacobson, Inga-Lill Carlén och Inge Blom till valberedare.

Valberedningen har sökt kandidater till styrelsen på flera sätt; annonserat i Trananbladet och på Tranans hemsida, delat ut ”platsannonser” i lägenheternas brevlådor mm. 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.

### STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET 2012

Berth Josefsson	Ordförande
Fredrik Nevenius	
Karin Svärd	
Leif Hedenström	
Michael Jansson	
Ulla Lena Knutsson	
Ylva Bobert	Vice ordförande
Kristin Printz	Utsedd av HSB Stockholm

Michael Jansson har under året lämnat styrelsen.

I tur att avgå vid föreningsstämman 2013 är Berth Josefsson och Ylva Bobert.

Ulla-Lena Knutsson lämnar på egen begäran styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2013.

### FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2013

För att nya styrelseledamöter skall få möjlighet att skolas in i styrelsearbetet föreslår valberedningen att antalet ledmöter åter ökas till åtta personer, exklusive de ledamöter som stadageenligt utses av HSB

OMVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER	Port	PERIOD
Berth Josefsson	94	2 år
Ylva Bobert	82	2 år
NYVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER		
Jonas Sjöholm	82	1 år
Mikael Moj	96	2 år
Linda Lövström	88	2 år
LEDAMÖTER MED ETT ÅR KVAR PÅ MANDATPERIODEN		
Karin Svärd	90	
Fredrik Nevenius	86	
Leif Hedenström	96	

## **FÖRSLAG TILL REVISORER VERKSAMHETSÅRET 2013**

Revisorerna väljs på ett år

### **Ordinarie**

Ingemar Segergren

### **Suppleant**

Ola Sturk

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

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella ”inkomstbasbeloppen”. År 2013 är beloppet 56 600 kronor.

### **FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN**

Arvodet för varje av föreningsstämman vald styrelsemedlem föreslås till 40 % av ett inkomstbasbelopp. Väljs åtta ledamöter blir det totala styrelsearvodet 181 120 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 11 % av ett inkomstbasbelopp; 6 226 kronor, exklusive sociala kostnader.

### **FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE**

Arvodet för varje valberedare föreslås till 5,5 % av ett inkomstbasbelopp exklusive sociala kostnader. Väljs tre ledamöter blir det sammanlagda arvodet 9 339 kronor.

Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

### **FÖRSLAG TILL VALBEREDNING**

Valberedningen består av tre personer som väljs för en period på ett år. Om inga andra kandidater anmäler sig står undertecknade Anne Jacobsson, Inga-Lill Carlén och Inge Blom till förfogande för uppdraget även under 2013

Minneberg 2013-03-07

Anne Jacobson

Inga-Lill Carlén

Inge Blom





# 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)





## ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- finansieringsanalys (större föreningar)

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelse som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året, kommande underhåll samt nivån på månadsavgifterna.

### RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

### AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

### FASTIGHETSAVGIFT

Fr o m 2008 har fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 6 387 kr för 2010, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 277 kr per bostadslägenhet för 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

### FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder,

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

## BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet. Omföringen beslutas som en resultatdisposition på den ordinarie stämman.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

## FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

## FOND FÖR INRE LÄGENHETS- UNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

## STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

## FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.