



# Brf Cranen



**Årsredovisning 2014**



# 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 7 maj 2015 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 28 maj 2015
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Behandling av motioner
19. Övriga frågor
20. 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 7 april 2015***

***Styrelsen för Brf Tranan***



## ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm får härmed avge  
Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### 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 224 899 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaden  
uppgår till 130 569 000 kr.

I byggnadsvärdet ingår 3 469 504 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.  
I Samfällighetens styrelse har Berth Josefsson och Fredrik Nevenius varit brf Tranans  
representanter.

##### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 208 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma avhölls  
2014-04-24. På stämman deltog 24 medlemmar varav 20 röstberättigade.

##### Styrelsen

###### Ledamöter valda av Föreningsstämman

Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom sig.

Berth Josefsson	ordförande, Tranans representant i Samfälligheten
Ylva Bobert	vice ordförande, ansvarig mark- och byggfrågor
Karin Svärd	sekreterare, informationsansvarig
Leif Hedenström	ekonomiansvarig
Fredrik Nevenius	IT-ansvarig, bygg, Tranans representant i Samfälligheten
Linda Lövström	information, brandansvarig
Jonas Sjöholm	bygg- och mark
Michael Moj	information

Ylva Bobert flyttade från Minneberg i årsskiftet 2014-15 och avgick då ur styrelsen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berth Josefsson, Linda Lövström och Michael Moj.

## Ledamot utsedd av HSB

Kristin Printz

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor har varit Ingemar Segergren med Ola Sturk som suppleant valda vid Föreningsstämman samt extern revisor 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 12 700 kvm

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

Under året har 19 lägenheter överlåtits.

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

### **Förvaltning**

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

Avtalet med HSB gällde till 2014-12-31. Ett nytt avtal har skrivits med HSB avseende fastighetsskötsel, markskötsel samt ekonomiadministration på fem år. Förvaltaravtalet är skrivet på ett år och löper ut 2015-12-31.

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

### **Ekonomi**

Föreningen visar ett negativt resultat på 493 687 kronor för år 2014, föreningens ekonomi bedöms som stabil och god.

Föreningens låneskuld var per den 31 december 2014 på 70 900 000 kr vilket ger en skuld på 5 583 kr per kvm lägenhetsyta. Den genomsnittliga räntan på årsbasis har varit 2,75 %.

Under året har lånen amorterats med 400 000 kr. Vid årets slut var 16,36 % 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.

### **Flersårsöversikt (belopp i kkr)**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	10 466	10 451	10 491	10 414	9 724
Rörelseresultat	1 415	3 197	3 788	3 221	3 547
Resultat efter finansiella poster	-494	867	1 215	514	1 060
Balansomslutning	115 272	116 056	115 902	114 633	114 564
Genomsnittlig årsavgift för lägenhet med bostadsrätt, kronor per kvm	697	697	697	697	697
Fond för yttre underhåll	14 790	15 362	15 372	15 946	16 022
Soliditet	36,1 %	36,3 %	35,6 %	34,9 %	34,5 %

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Planerat underhåll

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

- \* Renoverat hissen i Svartviksslingan 94.
- \* Det planerade bytet av avstängningskranar i lägenheter har slutförts.
- \* Vi har under året målat vindskivor och bytt ut ett antal tegelpannor på taken.
- \* Bytt ut frostsprängda stuprör och silar.
- \* Slutfört renovering av tvättstugorna.
- \* Vi har under året bytt ut ett antal enheter i tvättstugorna.
- \* Vi har genomfört OVK-besiktning av lägenheter och lokaler.

### Samfälligheten har:

- \* Slutfört spaljébytet runt garagen.
- \* Målat om dörren till grovsoprummet och använt ytan runt dörren för information.
- \* Testat nattvakt med hund några vårhelger vid badbryggan/grillplatsen.
- \* Installerat en fartkamera i backen utanför Svartviksslingan 86.
- \* Badbryggan har fått nya badstegar.
- \* Lokalen Båtviken har målats och snyggats till.
- \* Genomfört en vårloppis.
- \* Genomfört fyra pubkvällar.
- \* Minnebergsbladet har utkommit med fyra nummer.

### Förbättringar

Underlättat bokningen av gästlägenheten genom att lägga in en bokningskalender på vår hemsida. Installerat ett kylrum i Coops lokal för hantering av avfall.

### Information

Medlemsbladet ”Trananbladet” har utkommit med tre nummer.

Vi har haft tre öppet hus-kvällar i styrelserummet där besöksantalet har varit mellan 15 och 3 medlemmar.

Sammanfattning från styrelsemöten har anslagits på portarnas anslagstavlor.

En mingelkväll hölls den 18 september med ett 20-tal deltagare.

Det årliga informationsmötet om föreningens ekonomi, planerade projekt m.m. hölls den 4 december med ett 30-tal deltagare

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2014

Föreningens budget för 2015 ligger på en tillfredsställande nivå och några höjningar av avgifterna är inte aktuella.

### Planerat underhåll

#### Tranan

Renovering av två hissar.

Renovering av gästlägenheten.

Vi har ett antal balkonger som behöver tätas mot lägenheterna.

Maskinparken i våra tvättstugor börjar bli till åren och byts ut när det inte lönar sig att reparera längre.

### **Samfälligheten**

Besiktning av garagen.

Ny belysning i garagen.

Ny entré till gymmet i Badviken.

Målning invändigt i Badviken.

Nya fläktar kommer att bytas 2/år.

### **Förslag till resultatdisposition**

#### **Till stämmans förfogande står följande belopp:**

Balanserat resultat	9 059 954
Årets resultat	<u>-493 687</u>
Summa	8 566 267

#### **Styrelsen föreslår följande fördelning:**

Uttag ur yttre fond	-1 840 895
Överföring till fond för yttre underhåll enligt plan	530 000
Balanserat resultat	<u>9 877 162</u>
Summa	8 566 267

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



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 466 427	10 450 919
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 639 989	-5 323 117
Övriga externa kostnader	Not 3	-112 438	-153 033
Planerat underhåll		-1 840 895	-1 042 480
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 028	-267 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 877	-467 755
Summa rörelsekostnader		<u>-9 051 227</u>	<u>-7 254 206</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 415 200</b>	<b>3 196 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	50 043	47 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 958 930</u>	<u>-2 377 453</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 908 887</u>	<u>-2 329 776</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-493 687</b>	<b>866 937</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	109 598 643	110 769 520
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		109 598 643	110 769 520
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>109 599 143</u>	<u>110 770 020</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 729	4 046
Aktuell skattefordran		21 188	0
Övriga fordringar	Not 10	2 474 406	1 991 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>442 440</u>	<u>406 806</u>
		2 948 762	2 402 591
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 200 000
Kassa och bank	Not 13	724 542	683 510
Summa omsättningstillgångar		<u>5 673 304</u>	<u>5 286 101</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>115 272 447</u></b>	<b><u>116 056 121</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 245 281	18 245 281
Yttre underhållsfond		14 790 090	15 361 570
		<u>33 035 371</u>	<u>33 606 851</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 059 954	7 621 537
Årets resultat		-493 687	866 937
		<u>8 566 267</u>	<u>8 488 474</u>
Summa eget kapital		<u>41 601 639</u>	<u>42 095 325</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	70 900 000	71 300 000
Leverantörsskulder		594 306	401 349
Aktuell skatteskuld		0	15 131
Fond för inre underhåll		177 142	199 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 999 361	2 044 612
Summa skulder		<u>73 670 809</u>	<u>73 960 796</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>115 272 447</u></b>	<b><u>116 056 121</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		106 838 000	106 838 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>106 838 000</b>	<b>106 838 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-493 687	866 937
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 170 877	467 755
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>677 190</u>	<u>1 334 692</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 112	176 316
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>110 013</u>	<u>-312 614</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	723 091	1 198 393
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-406 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-406 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>323 091</b>	<b>392 143</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 875 856</b>	<b>4 483 713</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 198 947</b>	<b>4 875 856</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

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,1 %.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 49 876 759.

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	8 855 152	8 855 153
Årsavgifter el	640 668	625 604
Hyror	849 519	850 409
Övriga intäkter	131 018	126 293
Bruttoomsättning	<u>10 476 357</u>	<u>10 457 459</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 930	-6 540
	<b>10 466 427</b>	<b>10 450 919</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 559 094	1 508 638
Reparationer	1 011 085	668 201
El	967 146	1 037 211
Uppvärmning	1 227 849	1 271 248
Vatten	206 803	195 154
Fastighetsförsäkring	142 793	134 460
Kabel-TV och bredband	8 275	7 408
Fastighetsskatt	289 561	288 435
Förvaltningsarvoden	188 676	167 111
Övriga driftskostnader	38 707	45 251
	<b>5 639 989</b>	<b>5 323 117</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 035	9 763
Administrationskostnader	44 578	89 620
Extern revision	12 975	13 500
Medlemsavgifter	43 850	40 150
	<b>112 438</b>	<b>153 033</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	185 000	181 120
Revisionsarvode	7 000	6 226
Övriga arvoden	25 000	9 339
Löner och övriga ersättningar	10 000	15 200
Sociala avgifter	60 028	55 936
	<b>287 028</b>	<b>267 821</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 931	1 300
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 766	36 873
Ränteintäkter skattekonto	33	-116
Ränteintäkter HSB bunden placering	42 014	5 622
Övriga ränteintäkter	1 299	3 998
	<b>50 043</b>	<b>47 677</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 958 627	2 377 182
Övriga räntekostnader	303	271
	<b>1 958 930</b>	<b>2 377 453</b>



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	109 778 194	108 965 694
Anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
Årets investeringar	0	812 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 278 194</b>	<b>118 278 194</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-7 508 674	-7 040 919
Årets avskrivningar	-1 170 877	-467 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 679 551</b>	<b>-7 508 674</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>109 598 643</b>	<b>110 769 520</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 250 728	7 250 728
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 111 742	2 111 742
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>228 362 470</b>	<b>228 362 470</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	131 484	131 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 484</b>	<b>131 484</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-131 484	-131 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 484</b>	<b>-131 484</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	-607
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 924 691	1 447 398
Placeringskonto HSB Stockholm	549 715	544 949
	<b>2 474 406</b>	<b>1 991 739</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	163 729	145 184
Upplupna intäkter	278 711	261 622
	<b>442 440</b>	<b>406 806</b>

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

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	2 200 000			
	Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	2 000 000	0			
		<b>2 000 000</b>	<b>2 200 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea	156 261	116 111			
	Swedbank	568 281	567 399			
		<b>724 542</b>	<b>683 510</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	15 361 570	7 621 537	866 937
	Resultatdisposition			-571 480	1 438 417	-866 937
	Årets resultat					-493 687
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 710 293</b>	<b>1 534 988</b>	<b>14 790 090</b>	<b>9 059 954</b>	<b>-493 687</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788551769	2,48%	2015-02-14	11 600 000	0
	Nordea Hypotek	39788566464	2,57%	2016-11-16	10 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788590268	1,71%	2019-10-16	10 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788590942	1,71%	2019-10-16	8 000 000	0
	Swedbank	2651132603	2,87%	2016-09-26	10 000 000	0
	Swedbank	2656364565	3,20%	2015-03-25	6 300 000	400 000
	Swedbank hypotek	2653749230	2,83%	2017-03-27	7 000 000	0
	Swedbank hypotek	2753912530	2,50%	2016-09-27	8 000 000	115 500
					<b>70 900 000</b>	<b>515 500</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					70 384 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					68 322 500
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				312 973	388 318
	Förutbetalda hyror och avgifter				888 818	1 014 682
	Övriga upplupna kostnader				797 570	641 612
					<b>1 999 361</b>	<b>2 044 612</b>

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



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**


**Noter**

**2014-12-31**

**2013-12-31**

Stockholm, den .....

  
Berth Josefsson

  
Fredrik Nevenius

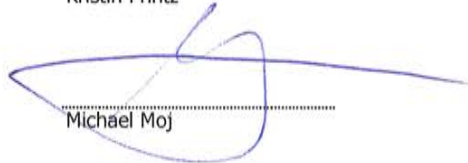
  
Jonas Sjöholm

  
Karin Svärd

  
Kristin Printz


  
Leif Hedenström


  
Linda Lövström

  
Michael Moj

  
Ylva Bobert

Vår revisionsberättelse har 2015 - 04 - 15 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Ingegerd Segergren  
Av föreningen vald revisor

  
Marcus Pettersson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 revisionsmed i Sverige.

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

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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 15/4 2015

  
Av föreningen vald  
revisor

  
Magnus Pettersson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2015**

### **ARBETET I VALBEREDNINGEN**

Vid föreningsstämman 2014 valdes undertecknade, Anne Jacobson, Inga-Lill Carlén och Inge Blom till valberedare.

Valberedningen har haft personliga möten med styrelseledamöter 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.

### **STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET 2014**

Berth Josefsson	Ordförande
Fredrik Nevenius	
Jonas Sjöholm	
Karin Svärd	
Leif Hedenström	
Linda Löfström	
Mikael Moj	
Ylva Bobert	Vice ordförande

I tur att avgå vid föreningsstämman 2015 är Berth Josefsson, Linda Löfström, Mikael Moj och Ylva Bobert.

### **FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2015**

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter är oförändrat åtta personer exklusive de ledamöter som stadgeenligt utses av HSB

OMVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER	Port	Period
Berth Josefsson	94	1 år
Linda Löfström	88	2 år

NYVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER		
Maria Appelgren	96	2 år
Per-Anders Stenerös	82	2 år

LEDAMÖTER MED ETT ÅR KVAR PÅ MANDATPERIODEN	
Fredrik Nevenius	86
Jonas Sjöholm	82
Karin Svärd	90
Leif Hedenström	96

## **FÖRSLAG TILL REVISORER VERKSAMHETSÅRET 2015**

Revisorerna väljs på ett år

### **ORDINARIE REVISOR**

Ingemar Segergren (Omval)

### **SUPPLEANT**

Arne Kågestedt (Nyval)

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

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella ”inkomstbasbelopp”. År 2015 är beloppet 58 100 kronor.

### **FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN**

Arvodet för varje av föreningsstämman vald styrelsemedlem föreslås till 40 % av ett inkomstbasbelopp. För åtta ledamöter blir det totala styrelsearvodet 185 920 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; 6 391 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 9 587 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 2015

Minneberg 2015-03-02

  
Anne Jacobsson

  
Inga-Lill Carlén

  
Inge Blom



Till årsstämman i Brf Tranan år 2015

Motion angående skyltning av räddningssväg samt tydligare skylt för anvisning till port 98

Vi som bor i port 98 saknar utgång mot gatan. Endast en väg leder till vår entré och den är alltför ofta blockerad av parkerade bilar. Det innebär dels att vi själva har problem att komma fram med bil om vi behöver lasta i eller ur större varor, dels – och vad värre är – utryckningsfordon kommer inte fram om de skulle behöva.

Dessutom är den skylt som sitter på gaveln med anvisning till port 98 alldeles för liten och diskret. Större och tydligare skylt behövs. Även taxi har svårt att hitta oss.

Vår grannförening har skyltat på ett föredömligt sätt (se bild)

Därför önskar jag att stämman beslutar att informationsskylt om räddningssväg sätts upp på lyktstolpen vid uppfarten till vår gård samt att tydligare skyltar med hänvisning till port 98 sätts upp.

Anne Jacobson  
Svartviksslingan 98



**Styrelsens svar.**

Enligt beslut i styrelsen har skyltar satts upp enligt motionärens förslag. Motionen anses därmed tillstyrkt och effektuerad.





# 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 namntäckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

