



Brf Tranan

ÅRSREDOVISNING 2015



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 19 maj 2016 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.
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 26 maj 2016
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Behandling av motioner
19. Nya stadgar. Godkändes första gången på Tranans extrastämma 2 dec. 2015.
20. Förslag från styrelsen om utbyggnad av garage P 2 (badviken). Breddning av hagen samt plan under hagen.
21. Övriga frågor.
22. 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 12 april 2016

Styrelsen för Brf Tranan

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 211 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-07. På stämman deltog 29 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Styrelsen

Ledamöter valda av Föreningsstämman

Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom sig.

Berth Josefsson ordförande, Tranans representant i Samfälligheten

Per Anders Stenerös vice ordförande,

Karin Svärd sekreterare, informationsansvarig

Leif Hedenström ekonomiansvarig

Fredrik Nevenius IT-ansvarig, bygg, Tranans representant i Samfälligheten

Linda Löfström information, brandansvarig

Jonas Sjöholm bygg- och mark

Maria Appelgren eventansvarig

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berth Josefsson, Jonas Sjöholm, Leif Hedenström och Karin Svärd.

Ledamot utsedd av HSB

Kristin Printz

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ingemar Segergren med Arne Kågestedt som suppleant valda vid Föreningsstämman samt en 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 14 lägenheter överlåtits.

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

Förvaltning

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

Avtalet med HSB gällande fastighetsskötsel, markskötsel samt ekonomiadministration löper nu med två års förlängning till 2019-12-31. Förvaltaravtalet är skrivet med ett års förlängning.

Trappstädning och inre renhållning har under större delen av året skötts av HSB Städ AB.

Ekonomi

Föreningen visar ett negativt resultat på 33 619 kronor för år 2015, föreningens ekonomi bedöms som stabil och god.

Föreningens låneskuld var per den 31 december 2015 på 70 384 500 kr vilket ger en skuld på 5 542 kr per kvm lägenhetsyta. Den genomsnittliga räntan på årsbasis har varit 2,17%.

Under året har lånen amorterats med 631 000 kr. Vid årets slut var 16,32 % 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 tusen kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 488	10 466	10 451	10 491	10 414
Rörelseresultat	1 459	1 415	3 197	3 788	3 221
Resultat efter finansiella poster	-34	-494	867	1 215	514
Balansomslutning	114 205	115 272	116 056	115 902	114 633
Genomsnittlig årsavgift för lägenhet med bostadsrätt, kronor per kvm	697	697	697	697	697
Fond för yttre underhåll	13479	14 790	15 362	15 372	15 946
Soliditet	36,4 %	36,1 %	36,3 %	35,6 %	34,9 %

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.

- * Renoverat hissen i Svartviksslingan 88 och 96.
- * Genomfört stamspolning
- * Sett över och åtgärdat tätning av takplåtar.
- * Vi har under året bytt ut ett antal enheter i tvättstugorna.

Samfälligheten har:

- * Firat Minneberg 30 år med ett heldagarsarrangemang.
- * Målat om trapphusen i de bägge garagen.
- * Bytt ut belysningen i de bägge garagen.
- * Haft städvolontärer vid grillplatsen i badviken under helgerna.
- * Tecknat ett nytt avtal med Comhem avseende kabel-TV som löper till 2019-03-31
- * Renoverat tre av sex undercentraler till driftens styrsystem.
- * Genomfört fyra pubkvällar.
- * Minnebergsbladet har utkommit med fyra nummer.

Information

Medlemsbladet ”Trananbladet” har utkommit med tre nummer.

Vi har haft fem öppet hus-kvällar i styrelserummet där besöksantalet har varit mellan 0 och 3 medlemmar.

Sammanfattning från styrelsemöten har anslagits på portarnas anslagstavlor.

En mingelkväll hölls den 24 september med ett 25-tal deltagare.

En extra stämma med anledning av nya stadgar, tillika informationsmöte om föreningens ekonomi, planerade projekt m.m. hölls den 2 december. På extrastämman deltog 33 medlemmar varav 28 röstberättigade.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2016

Föreningens budget för 2016 ligger på en tillfredsställande nivå och några höjningar av avgifterna är inte aktuella.

Planerat underhåll

Tranan

Renovering av hissen i svsl 86.

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.

Planera om gården svsl. 82-86.

Bygga om våra cykelförråd och källargångar så att det får plats fler cyklar och barnvagnar/kärlkar. Inventera och vid behov renovera uteplatsernas spaljéer.

Samfälligheten

Ny entré till gymmet i Badviken.

Invändig ommålning av gemensamhetslokalen Båtviken.

Planera för ett antal elbilsplatser.

Nya fläktar kommer att bytas 2/år.

Renovera spaljéerna vid panncentralen.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	9 877 162
Årets resultat	<u>-33 619</u>
Summa	9 843 543

Styrelsen föreslår följande fördelning:

Uttag ur yttre fond	-2 197 681
Överföring till fond för yttre underhåll enligt plan	986 000
Balanserat resultat	<u>11 055 224</u>
Summa	9 843 543

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

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 488 160	10 466 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 415 011	-7 480 884
Övriga externa kostnader	Not 3	-188 442	-112 438
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-253 727	-287 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 171 570	-1 170 877
Summa rörelsekostnader		-9 028 750	-9 051 227
Rörelseresultat		1 459 410	1 415 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	32 569	50 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 525 599	-1 958 930
Summa finansiella poster		-1 493 030	-1 908 887
Årets resultat		-33 619	-493 687

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	108 427 073	109 598 643
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>108 427 073</u>	<u>109 598 643</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 427 573</u>	<u>109 599 143</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 408	10 729
Övriga fordringar	Not 10	2 720 751	2 495 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	269 700	442 440
		<u>2 998 859</u>	<u>2 948 762</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	779 012	724 542
Summa omsättningstillgångar		<u>5 777 871</u>	<u>5 673 304</u>
Summa tillgångar		<u>114 205 444</u>	<u>115 272 447</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 245 281	18 245 281
Yttre underhållsfond		13 479 195	14 790 090
		<u>31 724 476</u>	<u>33 035 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 877 162	9 059 954
Årets resultat		-33 619	-493 687
		<u>9 843 543</u>	<u>8 566 267</u>
Summa eget kapital		<u>41 568 019</u>	<u>41 601 639</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>69 753 500</u>	<u>70 384 500</u>
		69 753 500	70 384 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	631 000	515 500
Leverantörsskulder		287 596	594 306
Övriga skulder	Not 17	170 063	177 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 795 266</u>	<u>1 999 361</u>
		2 883 925	3 286 309
Summa skulder		<u>72 637 425</u>	<u>73 670 809</u>
Summa eget kapital och skulder		114 205 444	115 272 447
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		106 838 000	106 838 000
Summa ställda säkerheter		106 838 000	106 838 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB Bostadsrättsförening 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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 % 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 % av anskaffningsvärdet.

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 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 Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 855 761	8 855 152
Årsavgifter el	640 326	640 668
Hyror	852 413	849 519
Övriga intäkter	146 633	131 018
Bruttoomsättning	10 495 133	10 476 357
 Avgifts- och hyresbortfall	-6 960	-9 930
Hyresförluster	-13	0
	10 488 160	10 466 427
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 550 626	1 559 094
Reparationer	652 220	1 011 085
El	920 843	967 146
Uppvärmning	1 142 852	1 227 849
Vatten	208 192	206 803
Fastighetsförsäkring	163 729	142 793
Kabel-TV och bredband	6 840	8 275
Fastighetsskatt	293 748	289 561
Förvaltningsarvoden	203 369	188 676
Övriga driftskostnader	74 911	38 707
Planerat underhåll	2 197 681	1 840 895
	7 415 011	7 480 884
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 516	11 035
Administrationskostnader	118 451	44 578
Extern revision	14 225	12 975
Medlemsavgifter	46 250	43 850
	188 442	112 438
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 080	185 000
Revisionsarvode	6 259	7 000
Övriga arvoden	23 890	25 000
Löner och övriga ersättningar	-10 000	10 000
Sociala avgifter	51 498	60 028
	253 727	287 028
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	773	1 931
Ränteintäkter HSB placeringskonto	765	4 766
Ränteintäkter skattekonto	255	33
Ränteintäkter HSB bunden placering	29 989	42 014
Övriga ränteintäkter	787	1 299
	32 569	50 043
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 525 844	1 958 627
Övriga räntekostnader	-245	303
	1 525 599	1 958 930

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	109 778 194	109 778 194
Anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 278 194	118 278 194
Ingående avskrivningar	-8 679 551	-7 508 674
Årets avskrivningar	-1 171 570	-1 170 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 851 121	-8 679 551
Utgående bokfört värde	108 427 073	109 598 643
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	228 362 470	228 362 470
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 484	131 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 484	131 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-131 484	-131 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 484	-131 484
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordran	17 002	21 188
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 153 269	1 924 691
Placeringskonto HSB Stockholm	550 480	549 715
	2 720 751	2 495 594
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	163 729
Upplupna intäkter	269 700	278 711
	269 700	442 440

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

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	210 731	156 261
	Swedbank	568 281	568 281
		779 012	724 542
Not 14	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
	Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988
	Resultatdisposition		14 790 090
	Årets resultat		-1 310 895
	Belopp vid årets slut	16 710 293	1 534 988
		13 479 195	9 877 162
			-33 619
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788551769	1,45%
	Nordea Hypotek	39788566464	2,57%
	Nordea Hypotek	39788590268	1,71%
	Nordea Hypotek	39788590942	1,71%
	Swedbank	2651132603	2,87%
	Swedbank	2656364565	1,09%
	Swedbank hypotek	2653749230	2,83%
	Swedbank hypotek	2753912530	2,50%
			2016-01-12
			2016-11-16
			2019-10-16
			2019-10-16
			2016-09-26
			2018-01-25
			2017-03-27
			2016-09-27
			11 484 500
			10 000 000
			10 000 000
			8 000 000
			10 000 000
			5 900 000
			7 000 000
			8 000 000
			70 384 500
			631 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		69 753 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		67 229 500
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	631 000	515 500
Not 17	Övriga skulder		
	Inre fond	169 983	177 142
	Övriga kortfristiga skulder	80	0
		170 063	177 142
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	159 016	312 973
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 004 043	888 818
	Övriga upplupna kostnader	632 207	797 570
		1 795 266	1 999 361

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



HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 14/4-2016


Berth Josefsson


Fredrik Nevenius


Jonas Sjöholm


Karin Svärd


Kristin Printz

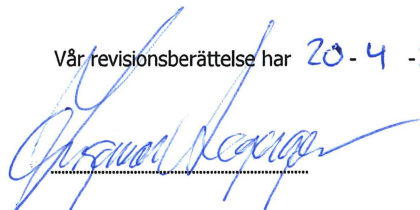

Leif Hedenström


Linda Lövström


Maria Appelgren


Per-Anders Stenerös

Vår revisionsberättelse har 20-4-2016 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Markus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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 Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionssed i Sverige.

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

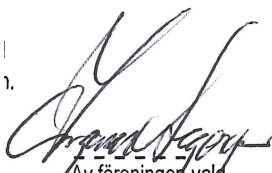
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20/4 2016


Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-33 619	-493 687
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 171 570	1 170 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 137 951	677 190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	179 247	-64 112
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-517 884	110 013
Kassaflöde från löpande verksamhet	799 313	723 091
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-515 500	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-515 500	-400 000
Årets kassaflöde	283 813	323 091
Likvida medel vid årets början	5 198 947	4 875 856
Likvida medel vid årets slut	5 482 761	5 198 947

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

FÖRSLAG TILL REVISORER VERKSAMHETSÅRET 2016

Revisorerna väljs på ett år

ORDINARIE REVISOR

Arne Kågestedt

SUPPLEANT

Ingemar Segergren

PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella "inkomstbasbeloppen". År 2016 är beloppet 59 300 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Arvodet för varje av föreningsstämman vald styrelsemedlem föreslås till 40 % av ett inkomstbasbelopp. För åtta ledamöter blir det totala styrelsearvodet 189 760 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; 6 523 kronor, exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

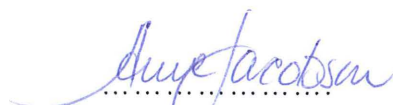
Arvodet för varje valberedare föreslås till 5,5 % av ett inkomstbasbelopp exklusive sociala kostnader. Väljs tre ledamöter blir det sammanlagda arvodet 9 785 kronor.

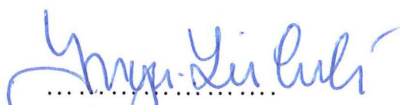
Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

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 2016

Minneberg 2016-04-06


Anne Jacobsson


Inga-Lill Carlén


Inge Blom

Bromma 2016-01-28

Motion till Brf Tranans årsstämma 2016

Momsfrågan för garageplatserna

Ett sätt att bli befriade från momsavgiften för våra garageplatser finns ett förslag till lösning.

I dagsläget betalar vi moms eftersom det är Minnebergs samfällighet som äger garagen. Därmed blir samfälligheten momspliktig. Om vi fördelar om ägandet av garagen till respektive förening i Minneberg så faller momsplikten. Det behöver inte betalas moms på eget ägande.

Föreslår att styrelsen får i uppdrag att i samråd med övriga föreningar i området komma till en lösning enligt förslaget i motionen.

Dag som ovan
Arne Kågestedt
Svartviksslingan 84
167 39 Bromma

Styrelsens kommentar:

Frågan utreddes grundligt när myndigheterna införde momsplikt på garagen. Det skedde tillsammans med HSB Stockholm och riksförbundet. Det anordnades också ett par seminarier där vår samfällighet deltog tillsammans med andra samfällighetsföreningar. Rent tekniskt är det möjligt men svårigheterna bedömdes vara för stora och administrationskostnaderna bedöms överstiga en eventuell förtjänst. Idag är det en fördel då produktionskostnaden vid en till/ombyggnad av garagen blir tjugo procent lägre pga momsavdrag vilket även gällt bla kostnaderna för garagebelysningen och trapphusrenoveringen.

Styrelsen föreslår med hänvisning till det anförda att stämman beslutar

- att motionen därmed anses besvarad och att styrelsen inte för motionen vidare till samfälligheten

Till ordinarie Föreningsstämman i brf Tranan 2016

Motion angående insyn i och granskning av verksamheten i Minnebergs Samfällighetsförening.

Brf Tranan är tillsammans med Brf Sandvik, Svartvik och Tangen medlemmar i Minnebergs Samfällighetsförening. Bostadsrättsföreningarnas styrelser utser "inom sig" ledamöter i Samfällighetens styrelse, revisorer samt beslutar om arvoden. Samfällighetens styrelse består av 12 personer inklusive suppleanter; fyra personer vardera från Svartvik och Tangen, två representanter vardera från Sandvik och Tranan. Antalet ledamöter är en följd av att av stadgarna i vissa frågor säger att Svartvik och Tangen har två röster vardera medan Sandvik och Tranan har vardera en röst.

Samfällighetsföreningen kallar ombud från Bostadsrättsföreningarna till sin Föreningsstämma. Ombudens uppgift är att representera Bostadsrättsföreningarna vid Stämman. Ordningen har inget stöd i Bostadsrättsföreningarnas stadgar. Tranan har utsett sina ombud på den ordinarie föreningsstämman.

På Samfällighetens ordinarie föreningsstämma 2015 röstade ombuden för Tranan och Tangen nej till styrelsens förslag till kraftigt höjda arvoden. Vid en extrastämma i Samfälligheten senare under året fick ombuden tvingande instruktioner från sina egna föreningsstyrelser att rösta för förslaget.

Händelserna visade att den nuvarande ordningen med ombud är verkningslös ur kontrollsynpunkt.

Jag förslår nu att Tranans föreningsstämma ger styrelsen uppdrag att i samråd med de övriga medlemmarna i Minnebergs Samfällighetsförening vidta följande åtgärder:

- Arbeta för att Tranans och Samfällighetens stadgar ändras så att medlemmarna i Tranan får möjlighet att direkt välja sina representanter i Samfällighetens styrelse samt utse ombud med fullmakt att företräda Tranan på Samfällighetens stämma.
- I syfte att pressa kostnaderna för administration och fastighetsskötsel har upphandling av dessa tjänster samordnats och flyttats från Bostadsrättsföreningarna till Samfälligheten. Därför bör det utredas hur denna flyttning påverkat arbetet i respektive styrelse.
- Se över antalet ledamöter i Samfällighetens styrelse. För ett effektivt styrelsearbete räcker det enligt min erfarenhet med åtta personer; d.v.s. två från varje medlem.

Minneberg den 31 januari 2016

Inge Blom
Svartviksslingan 82
16739 Bromma

Styrelsens kommentar:

Punkt 1 Arbeta för att Tranans och Samfällighetens stadgar... Samfälligheten har tillsatt en arbetsgrupp för att utreda detta.

Punkt 2 I syfte att pressa kostnaderna.... Styrelsen föreslår att Tranans representanter i Samfälligheten föreslår en utredning enligt motionen.

Punkt 3 Se över antalet ledamöter..... Antalet ledamöter i Samfälligheten följer antal röster. Enligt dagens stadgar och röstetal i Samfälligheten så ska Tranan och Sandvik ha en ordinarie och en suppleant var, Tangen och Svartvik två ordinarie och två suppleanter var. Att dra ned antal ledamöter i Samfällighetens styrelse skulle innebära större arbetsbelastning för de som sitter i styrelsen samt även kräva en stadgeändring.

Styrelsen föreslår med hänvisning till det anförda att stämman beslutar:

att motionen överlåts till styrelsen som tillsammans med Samfälligheten och övriga bostadsrättsföreningar får avgöra omfattningen av de förändringar som kan göras.

Förslag från styrelsen om utbyggnad av garage P2

Frågan om garageutbyggnad har tagits upp på nytt av Samfällighetens styrelse. Kön till p-plats är just nu över 18 månader varför behovet av att bygga ut garaget är mycket stort. Förslaget är att det byggs i tre etage, med en breddning av den befintliga hagen som översta plan.

Styrelsen yrkar att stämman ställer sig positiv till att Samfälligheten utreder förutsättningarna för en utbyggnad av garage P2 och tar fram en ekonomisk plan med kostnadskalkyl och förslag till finansiering samt en tidplan för genomförandet. När utredningen och kalkylen föreligger kallas Brf Tranans medlemmar till en extrastämma där medlemmarna får fatta beslut om utbyggnad ska ske eller ej.



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 bevittnad)

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 panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor