



Brf Cranan

ÅRSREDOVISNING 2016



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: Torsdag den 4 maj 2017 kl. 19.00

Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17

Dagordning

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

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkomna!

Föreningen bjuder på kaffe med dopp!

Minneberg den 4 april 2017

Styrelsen för Brf Tranan



Org Nr: 716418-0676

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

Org.nr: 716418-0676

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF TRANAN NR 259

Styrelsen För HSB:s bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsens säte är i Stockholm

Föreningens fastigheter

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

Föreningens markareal är 12 808 kvm.

Taxeringsvärdet är 224 899 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 130 569 000 kr. I byggnadsvärdet ingår 3 469 504 kr avseende byggnader som disponeras av Minnebergs Samfällighetsförening.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

I föreningens fastigheter finns:

| <i>Objekt</i> | <i>Antal</i> | <i>Kvm</i> |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Bostadsrätter | 161 | 12 700 |
| Hysesrätter | 0 | 0 |
| Lokaler | 3 | 590 |
| Parkering och garageplatser | 2 | -- |

Fördelning av antal lägenheter efter storlek:

| Storlek | 1-1,5 rok | 2 rok | 3-3,5 rok | 4-4,5 rok | Totalt |
|----------------|------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|
| Antal | 3 | 68 | 83 | 7 | 161 |

Föreningen har 161 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Av dessa är 148 st upplåtna till enskilda bostadsrättshavare och 13 st upplåtna till Stockholms kommun.

Föreningen har 3 lokaler och en gästlägenhet samt 2 st parkeringsplatser, som i första hand hyrs ut till boende med funktionshinder.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll 2016

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|---|---|
| 2016 | Gångvägar | Uppsättning av 4 vägbommar för att reducera biltrafik inom föreningens område |
| 2016 | Cykelrum Svartviksslingan 86, 94 och 96 | Iordningsställande av cykelrum med montering av cykelställ. |
| 2016 | | Åtgärdande av anmärkningar vid tidigare genomförd OVK |
| 2016 | Svartviksslingan 86 | Byte av hissmaskineri och hisskorg |
| 2016 | Coop affärslokal | Nya fläktar |
| 2016 | Förskola Minemus | Nya fläktar |
| 2016 | | Byte till energibesparande fläktar (Samfälligheten) |

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-----------------------------------|---|
| 2017 | Gård Svartviksslingan 82-86 | Renovering av gårdsyta med omDispositionering för att medge mer plats för cykelparkering samt utbyte av växter. |
| 2017 | Mark | Byte av spaljéer i dåligt skick |
| 2017 | Tvättstugor | Indragning av varmvatten till tvättmaskiner |

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|--------------------------------|--|
| 2014-2015 | Svartviksslingan 88, 94, 96 | Byte av hissmaskineri och hisskorg |
| 2014-2015 | Samtliga byggnader | Stampsolning |
| 2014-2015 | Samtliga lgh | Byte av avstängningsventiler för inkommande vatten |
| 2014-2015 | Samtliga lgh | OVK |

Övriga väsentliga händelser

Föreningens lån

Föreningen hade vid årsskiftet 2016/2017 8 st lån fördelade med 4 lån hos Nordea och 4 lån hos Swedbank med ett totalt värde på 69 753 500 kr. Av dessa löpte 4 st lån ut under 2016 och har

omförhandlats. Denna omförhandling resulterade i kraftigt sänkta räntesatser som på årsbasis reducerar föreningens räntekostnader med ca 580 000 kr. Ytterligare ett lån kommer att läggas om under mars 2017, vilket kommer att reducera föreningens räntekostnader ytterligare. Under året har lånen amorterats med 631 000 kr.

Gästlägenhet

Föreningen har en gästlägenhet som ligger på Svartviksslingan 96. Denna kan hyras av medlemmar i samtliga bostadsrättsföreningar i Minneberg. Lägenheten har 4 bäddplatser och kostar 300 kr/natt. Under 2016 har lägenheten varit uthyrd 185 nätter jämfört med 184 nätter föregående år.

Föreningsfrågor

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Vid stämman deltog 41 medlemmar varav 32 var röstberättigade. En medlem var representerad via fullmakt.

Vi stämman antogs nya stadgar. Ett förta beslut om nya stadgar togs vid extra föreningsstämma den 2 december 2015. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-11.

Styrelse

Ledamöter valda vid föreningsstämman:

| | | |
|---------------------|-----------------|-------------------------|
| Per-Anders Stenerös | Ordförande | Ekonomi/Mark |
| Fredrik Nevenius | Vice ordförande | Byggnader/Ekonomi |
| Karin Svärd | Ledamot | Sekreterare/Information |
| Rosita Lindqvist | Ledamot | Ekonomi |
| Linda Lövsström | Ledamot | Brandansvarig/Mark |
| Thomas Lindgren | Ledamot | Byggnader |
| Jonas Sjöholm | Ledamot | Byggnader |
| Cecilia Rappe | Ledamot | Mark |
| Kristin Printz | HSB-ledamot | |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Anders Stenerös, Linda Lövsström, Thomas Lindgren och Cecilia Rappe.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsearvoden

Vid föreningsstämman 2016-05-19 fastställdes styrelsearvodet till totalt 189 760 kr exklusive sociala kostnader. Det totala styrelsearvodet är beräknas som 40% av ett inkomstbasbelopp per styrelseledamot. Styrelsen fördelar inom sig beloppet mellan de av föreningsstämman valda ledamöterna. Till HSBs styrelseledamot utgår inget styrelsearvode.

Firmatecknare

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

Representanter i Minnebergs Samfällighets styrelse:

| | |
|------------------|-------------------|
| Fredrik Nevenius | Ordinarie ledamot |
| Jonas Sjöholm | Suppleant |

Revisorer

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Arne Kågestedt | Föreningsvald ordinarie |
| Ingemar Segergren | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Arvoden till revisorer

Vid föreningsstämman 2016-05-19 fastställdes arvodet till revisorer till 11 % av ett inkomstbasbelopp vilket ger totalt 6 523 kr.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Inge Blom, Anne Jacobsson och Inga-Lill Carlén.

Arvoden till valberedning

Vid föreningsstämman 2016-05-19 fastställdes arvodet till valberedningen till 5,5 % av ett inkomstbasbelopp vilket ger totalt 9 785 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering för framtida underhållsåtgärder. Uppdatering av underhållsplanen sker varje år, varvid tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar de närmaste 20 åren. Vid uppdateringen bokas genomförda åtgärder av i planen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Fastighetsbesiktning

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2011. Ny fastighetsbesiktning, vilken omfattar föreningens samtliga lägenheter och lokaler planeras att genomföras under 2017.

Förvaltning

Föreningen har fem-åriga avtal med HSB Stockholm för fastighetsskötsel, markskötsel och ekonomiadministration. Dessa avtal löper ut 2019-12-31. Dessutom har föreningen ett ett-årigt avtal med HSB Stockholm för förvaltartjänst.

Samfälligheten

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 207 (211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016.

Under året har 7 (9) överlåtelser skett.

Information

Under året har medlemsbladet ”Trananbladet” utkommit med 2 nummer.

En mingelkväll hölls den 29 september 2016 med ca 30 deltagare. Den 15 december 2016 hade föreningen ett informationsmöte med ca 35 deltagare.

Sammanfattningar från styrelsens möten har satts upp på portarnas anslagstavlor.
Två informationsmöten har hållits angående renoveringen av gården Svartviksslingan 82-86.

På föreningens hemsida finns aktuell information. Se www.brfranan.com. På hemsidan finns även skriften ”Tranan A – Ö”, som ger information om hur det är att bo i Tranans bostadsrättsförening.

Förändring eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 16 710 293 | 1 534 988 | 13 479 195 | 9 877 162 | -33 619 |
| Reservering till fond 2016 | | | 1 045 000 | -1 045 000 | |
| Reservering till fond 2015 | | | 986 000 | -986 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2016 | | | -2 131 098 | 2 131 098 | |
| Ianspråktagande av fond 2015 | | | -2 197 681 | 2 197 681 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -33 619 | 33 619 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 22 683 |
| Belopp vid årets slut | 16 710 293 | 1 534 988 | 11 181 416 | 12 141 322 | 22 683 |

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 10 407 | 10 488 | 10 466 | 10 451 | 10 491 |
| Resultat efter finansiella poster | 23 | -34 | -494 | 867 | 1 215 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 697 | 697 | 697 | 697 | 697 |
| Drift**, kr/kvm | 386 | 385 | 416 | 392 | 403 |
| Belåning, kr/kvm | 5 493 | 5 543 | 5 583 | 5 616 | 5 646 |
| Soliditet, % | 36,5 % | 36,4 % | 36,1 % | 36,3 % | 35,6 % |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat | 11 055 223 |
| Årets resultat | 22 683 |
| Reservering till underhållsfond | -1 045 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | 2 131 098 |
| Summa till stämmans förfogande | 12 164 004 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 12 164 004 |
|-------------------------|------------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 10 406 915 | 10 488 160 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -7 406 751 | -7 415 011 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -187 033 | -188 442 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -262 556 | -253 727 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 157 608 | -1 171 570 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-9 013 948</u> | <u>-9 028 750</u> |
| Rörelseresultat | | 1 392 967 | 1 459 410 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 18 459 | 32 569 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-1 388 743</u> | <u>-1 525 599</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-1 370 284</u> | <u>-1 493 030</u> |
| Årets resultat | | 22 683 | -33 619 |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Balansräkning | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>107 269 465</u> | <u>108 427 073</u> |
| | | 107 269 465 | 108 427 073 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>107 269 965</u> | <u>108 427 573</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 1 922 | 8 408 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 3 454 819 | 2 720 751 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>454 019</u> | <u>269 700</u> |
| | | 3 910 760 | 2 998 859 |
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Kassa och bank | Not 12 | 833 832 | 779 012 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 744 591</u> | <u>5 777 871</u> |
| Summa tillgångar | | <u>114 014 556</u> | <u>114 205 444</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Balansräkning | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 245 281 | 18 245 281 |
| Yttre underhållsfond | | 11 181 417 | 13 479 195 |
| | | <u>29 426 698</u> | <u>31 724 476</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 12 141 321 | 9 877 162 |
| Årets resultat | | 22 683 | -33 619 |
| | | <u>12 164 004</u> | <u>9 843 543</u> |
| Summa eget kapital | | <u>41 590 702</u> | <u>41 568 019</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>69 122 500</u> | <u>69 753 500</u> |
| | | 69 122 500 | 69 753 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 631 000 | 631 000 |
| Leverantörsskulder | | 730 662 | 287 596 |
| Övriga skulder | Not 16 | 150 778 | 170 063 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | <u>1 788 915</u> | <u>1 795 266</u> |
| | | 3 301 355 | 2 883 925 |
| Summa skulder | | <u>72 423 855</u> | <u>72 637 425</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>114 014 556</u> | <u>114 205 444</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 22 683 | -33 619 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 157 608 | 1 171 570 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 180 291</u> | <u>1 137 951</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -164 940 | 158 059 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>417 430</u> | <u>-496 696</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 432 781</u> | <u>799 313</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | <u>-631 000</u> | <u>-515 500</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-631 000</u> | <u>-515 500</u> |
| Årets kassaflöde | 801 781 | 283 813 |
| Likvida medel vid årets början | 5 482 761 | 5 198 947 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 284 541 | 5 482 761 |

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



HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt på 20 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3 % 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 styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 49 877 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Noter | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 8 855 208 | 8 855 761 |
| Årsavgifter el | 627 418 | 640 326 |
| Hyror | 853 068 | 852 413 |
| Övriga intäkter | 79 737 | 146 633 |
| Bruttoomsättning | <u>10 415 431</u> | <u>10 495 133</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -8 499 | -6 960 |
| Hyresförluster | -17 | -13 |
| | 10 406 915 | 10 488 160 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 639 859 | 1 550 626 |
| Reparationer | 741 120 | 652 220 |
| El | 862 678 | 920 843 |
| Uppvärmning | 1 120 417 | 1 142 852 |
| Vatten | 236 889 | 208 192 |
| Fastighetsförsäkring | 147 369 | 163 729 |
| Kabel-TV och bredband | -1 710 | 6 840 |
| Fastighetsskatt | 306 872 | 293 748 |
| Förvaltningsarvoden | 196 674 | 203 369 |
| Övriga driftskostnader | 25 485 | 74 911 |
| Planerat underhåll | <u>2 131 098</u> | <u>2 197 681</u> |
| | 7 406 751 | 7 415 011 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 2 288 | 9 516 |
| Administrationskostnader | 79 338 | 118 451 |
| Extern revision | 13 588 | 14 225 |
| Konsultkostnader | 45 569 | 0 |
| Medlemsavgifter | <u>46 250</u> | <u>46 250</u> |
| | 187 033 | 188 442 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 185 920 | 182 080 |
| Revisionsarvode | 6 391 | 6 259 |
| Övriga arvoden | 24 512 | 23 890 |
| Löner och övriga ersättningar | 0 | -10 000 |
| Sociala avgifter | <u>45 733</u> | <u>51 498</u> |
| | 262 556 | 253 727 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 916 | 773 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 552 | 765 |
| Ränteintäkter skattekonto | 232 | 255 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 15 844 | 29 989 |
| Övriga ränteintäkter | <u>915</u> | <u>787</u> |
| | 18 459 | 32 569 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 388 743 | 1 525 844 |
| Övriga räntekostnader | <u>0</u> | <u>-245</u> |
| | 1 388 743 | 1 525 599 |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 109 778 194 | 109 778 194 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 8 500 000 | 8 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 118 278 194 | 118 278 194 |
| Ingående avskrivningar | -9 851 121 | -8 679 551 |
| Årets avskrivningar | -1 157 608 | -1 171 570 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 008 729 | -9 851 121 |
| Utgående redovisat värde | 107 269 465 | 108 427 073 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 132 000 000 | 126 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 6 995 464 | 7 250 728 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 100 000 000 | 93 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 3 277 075 | 2 111 742 |
| Summa taxeringsvärde | 242 272 539 | 228 362 470 |
| Not 8 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 232 | 0 |
| Skattefordran | 3 877 | 17 002 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 2 899 678 | 2 153 269 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 551 032 | 550 480 |
| | 3 454 819 | 2 720 751 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 186 475 | 0 |
| Upplupna intäkter | 267 544 | 269 700 |
| | 454 019 | 269 700 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 12-mån HSB Stockholm | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Not 12 Kassa och bank | | |
| Nordea | 265 551 | 210 731 |
| Swedbank | 568 281 | 568 281 |
| | 833 832 | 779 012 |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

| | Medlemsinsatser | | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| | Insatser | Uppl avgifter | | | |
| Belopp vid årets ingång | 16 710 293 | 1 534 988 | 13 479 195 | 9 877 162 | -33 619 |
| Resultatdisposition | | | -2 297 778 | 2 264 159 | 33 619 |
| Årets resultat | | | | | 22 683 |
| Belopp vid årets slut | 16 710 293 | 1 534 988 | 11 181 417 | 12 141 321 | 22 683 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|-------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 39788551769 | 0,82% | 2017-10-25 | 11 253 500 | 231 000 |
| Nordea Hypotek | 39788590268 | 1,71% | 2019-10-16 | 10 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788590942 | 1,71% | 2019-10-16 | 8 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788742408 | 1,05% | 2019-11-13 | 10 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2651132603 | 1,14% | 2020-09-25 | 10 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2656364565 | 1,09% | 2018-01-25 | 5 500 000 | 400 000 |
| Swedbank hypotek | 2653749230 | 2,83% | 2017-03-27 | 7 000 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2753912530 | 0,99% | 2019-09-25 | 8 000 000 | 0 |
| | | | | 69 753 500 | 631 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 69 122 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 598 500

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 106 838 000 106 838 000
Uttaga fastighetsinteckningar 106 838 000 106 838 000**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 631 000 631 000
631 000 631 000**Not 16 Övriga skulder**Inre fond 150 778 169 983
Övriga kortfristiga skulder 0 80
150 778 170 063**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 162 664 159 016
Förutbetalda hyror och avgifter 1 008 256 1 004 043
Övriga upplupna kostnader 617 995 632 207
1 788 915 1 795 266

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31


Stockholm, den 27/3-2017


Cecilia Rappe

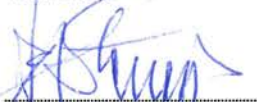

Fredrik Nevenius


Jonas Sjöholm


Karin Svärd


Kristin Printz


Linda Lövström


Per-Anders Stenerös


Rosita Lindqvist


Thomas Lindgren

Vår revisionsberättelse har 27-3-2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anne Hägerstrand


Markus Petersson

Av föreningen vald revisor

Markus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tranan för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trananför år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/3 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

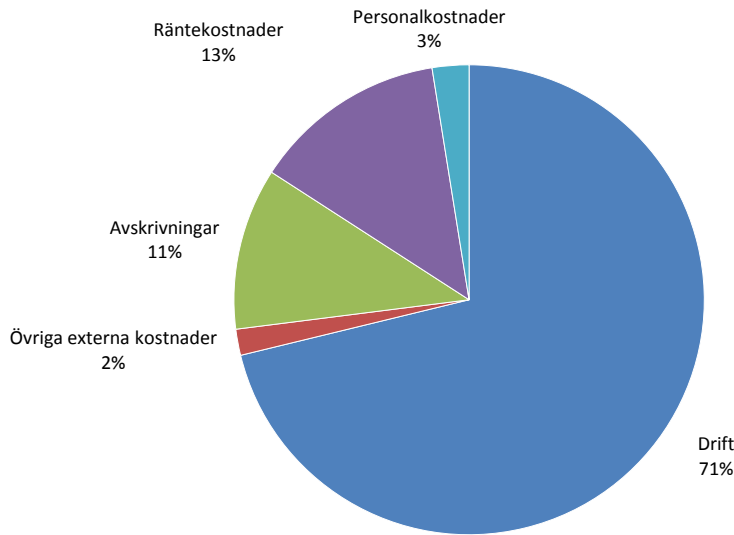
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

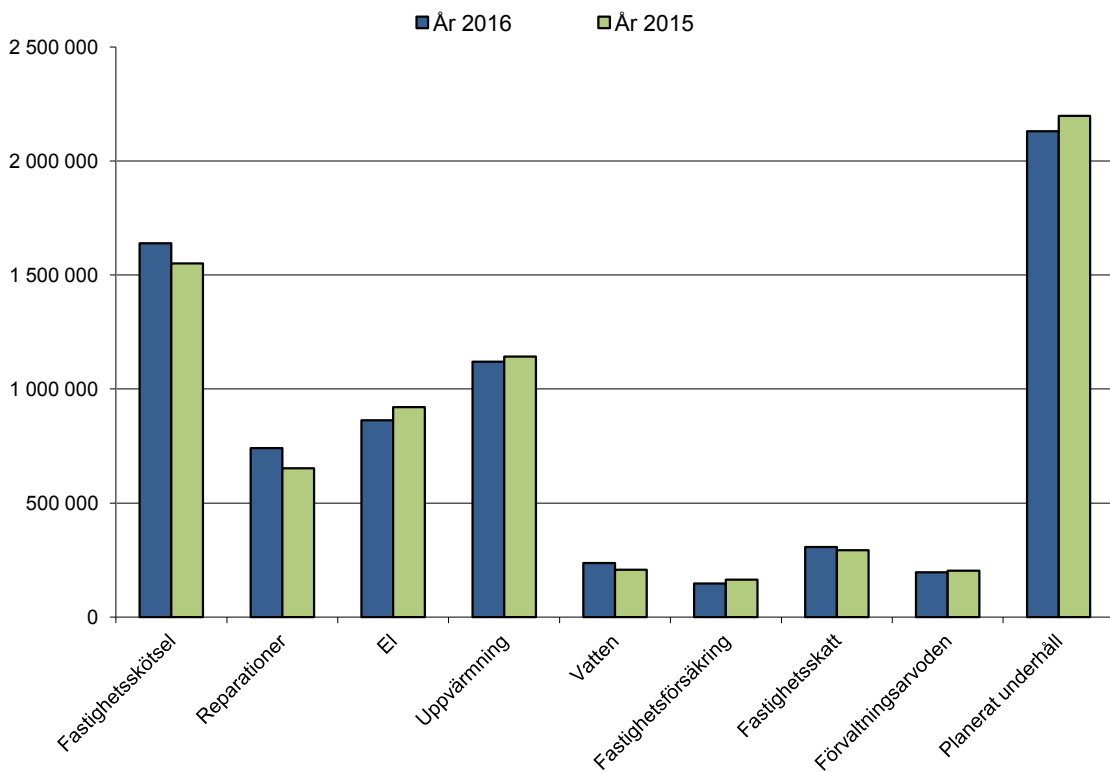


HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella ”inkomstbasbeloppen”. År 2017 är beloppet 61 500 kronor.

Föreningsstämman 2016 uppdrog åt Valberedningen att se över Tranans arvoden. En jämförelse av arvodesnivåerna 2016 i Minnebergsföreningarna; Sandvik, Svartvik, Tangen och Tranan, visar att Tranans arvoden är betydligt lägre än i de övriga föreningarna.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

För att anpassa nivån till de övriga föreningarna i Minneberg föreslås arvodet till fyra (4) Inkomstbasbelopp; 246 000 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 7 500 kronor, exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 3 500 kronor exklusive sociala kostnader. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2017

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2016 valdes undertecknade, Anne Jacobson, Inga-Lill Carlén och Inge Blom till valberedare.

Valberedningen har haft personliga möten med styrelseledamöterna och hört deras syn på arbetet i styrelsen. Det har åter konstaterats att det är mycket svårt att rekrytera kandidater till 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 2016

Per Anders Stenerös Ordförande

Fredrik Nevenius

Jonas Sjöholm

Karin Svärd

Cecilia Rappe

Linda Lövström

Rosita Lindqvist

Thomas Lindgren

I tur att avgå vid föreningsstämman 2017 är Per Anders Stenerös, Cecilia Rappe, Linda Lövström och Thomas Lindgren.

Cecilia Rappe och Linda Lövström har undanbett sig återval.

FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2017

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter är sju (7) personer exklusive de ledamöter som stadgeenligt utses av HSB

| OMVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER | Port | Period |
|--|------|--------|
| Per Anders Stenerös | 82 | 2 år |
| Thomas Lindgren | 82 | 2 år |
| NYVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER | | |
| Inga-Lill Carlén | 96 | 2 år |
| LEDAMÖTER MED ETT ÅR KVAR PÅ MANDATPERIODEN | | |
| Fredrik Nevenius | 86 | |
| Jonas Sjöholm | 82 | |
| Rosita Lindqvist | 86 | |
| Karin Svärd | 90 | |

FÖRSLAG TILL REVISORER VERKSAMHETSÅRET 2017

Revisorerna väljs på ett år

ORDINARIE REVISOR

Arne Kågestedt

SUPPLEANT

Ingemar Segergren

FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

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

Om inga andra kandidater anmäler sig står Berth Josefsson samt undertecknade Anne Jacobsson och Inge Blom till förfogande för uppdraget under 2017

Minneberg 2017-04-05


.....
Anne Jacobsson


.....
Inga-Lill Carlén


.....
Inge Blom

Till ordinarie Föreningsstämman i brf Tranan 2017

Motion angående komplettering av § 16 i Föreningens stadgar "Val av styrelseledamöter och suppleanter".

Enligt gällande stadgar väljer ordinarie Föreningsstämman styrelseledamöter och suppleanter. Efter Föreningsstämman utser styrelsen inom sig sin ordförande. Alltså väljer inte Föreningsstämman föreningens ordförande. Ordningen har nackdelen att medlemmarna i Föreningen inte direkt kan påverka valet till den viktigaste posten i Föreningens styrelse.

Vi föreslår att § 16 därför kompletteras med följande text: "Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv."

Följden blir att Valberedningens uppdrag vidgas så att det i förslaget till styrelse även ingår förslag till styrelseordförande under verksamhetsåret.

Minneberg den 31 januari 2017



Anne Jacobson

Svartviksslingan 98



Inga-Lill Carlén

Svartviksslingan 96



Inge Blom

Svartviksslingan 82

Motion angående komplettering av § 16 i föreningens stadgar ” Val av styrelseledamöter och suppleanter”.

Brf Tranans styrelse kommentar till denna motion:

Brf Tranans styrelse ställer sig i princip positiv till motionen men med följande kommentarer:

- Kräver förarbete av valberedningen för att utröna lämpliga kandidater till ordförandeposten.
- Flera kandidater kan presenteras för stämman – förslagsvis en kandidat som presenteras av valberedningen och en kandidat som föregående styrelse utser – kan vara en och samma person. Naturligtvis kan enskild medlem vid stämman föreslå kandidater.
- Vid stämman skall en presentation av kandidaterna göras. Bör finnas med som enskild punkt i dagordningen för föreningsstämman.

Styrelsen för Brf Tranan föreslår att stämman beslutar:

- att motionen tillsammans med ovanstående kommentarer antas och att erforderliga ändringar görs av föreningens stadgar och att den slutliga texten i stadgarna utformas av föreningen tillsammans med HSB:s jurister.
- att ändringarna införs i föreningens stadgar tillsammans med övriga nödvändiga ändringar i enlighet med ny lag och presenteras senast vid ordinarie årsstämma 2018.

2017-03-31

Styrelsen i Brf Tranan



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: 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.



HSB – där möjligheterna bor