



HSB BRF TRANAN

# ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

# 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 3 maj 2018 kl. 19.00**

**Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17**

## **Dagordning**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts vid föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisorer och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Förslag att anta nya stadgar för Brf Tranan
25. Utbyggnad av parkeringsgarage P2
26. 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 5 april 2018**

**Styrelsen för Brf Tranan**





Org Nr: 716418-0676

# Styrelsen för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Org.nr: 716418-0676

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Sandvik 12, 13 och 14 i Stockholmskommun.

Styrelsen har sitt säte i Bromma.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	161	12 700
Lokaler	3	590
Parkeringar och garageplatser	2	0

Föreningens fastighet är byggd 1986 med värdeår 1986.

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

#### 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

- Renovering/ombyggnad av gård vid svartviksslingan 82-86.
- Ny cykelparkering vid Svartviksslingan 88.
- Bytt ut några spaljéer vid uteplatser. Var i dåligt skick.
- Reparation av utemöbler.
- Uppfräschning av lekutrustning, målning av lekstuga.
- Montering av säkerhetsvagnar på taken (pågående).
- Bytt ut 3 st tvättmaskiner.
- Bytt ut 2 st torkskåp.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Tak	Montering av säkerhetsvagnar
2018	Lokal	Ombyggnad till lägenhet
2018	Hissar	Renovering/uppfräschning av 5 stycken hydraulhissar
2018	Utemiljö	Utbyte och målning av spaljéer i dåligt skick
2018	Utemiljö	Målning av utvändiga ledstänger och räcken
2019-2021	Fasad	Fogning av fasadelement

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2016	Hissar	Renovering av fyra stycken hissar
2015-2016	Lägenheter	Byte av stängningsventiler i samtliga lägenheter
2015	Tak	Montering takstegar

#### Övriga väsentliga händelser



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

- Besiktning av samtliga lägenheter har genomförts under 2017.
- OVK-besiktning av lokaler (Coop och förskola) har utförts under 2017.
- Skrivit nytt 5-årigt hyresavtal med Coop.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Fredrik Nevenius	Vice ordförande
Inga-Lill Carlén	Ledamot
Jonas Sjöholm	Ledamot
Karin Svärd	Sekreterare
Kristin Printz	HSB-ledamot
Per-Anders Stenerös	Ordförande
Rosita Lindqvist	Ekonomiansvarig
Thomas Lindgren	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Nevenius, Jonas Sjöholm, Karin Svärd och Rosita Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare

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

### Revisorer

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

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

Valberedningen består av Inge Blom, Berth Josefsson och Anne Jacobson.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-12.

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.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 211 (212) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 18 (8) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 457	10 407	10 488	10 466	10 451
Resultat efter finansiella poster	353	23	-34	-494	867
Årsavgift*, kr/kvm	697	697	697	697	697
Drift**, kr/kvm	429	397	393	424	401
Belåning, kr/kvm***	5 201	5 249	5 296	5 335	5 365
Soliditet	37%	36%	36%	36%	36%

(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).



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

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

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 457 077
Rörelsekostnader	-	-9 296 866
Finansiella poster	-	-806 803
<b>Årets resultat</b>		<b>353 408</b>
Planerat underhåll	+	1 923 046
Avskrivningar	+	1 141 705
<b>Årets sparande</b>		<b>3 418 159</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>257</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	11 181 417	12 141 321	22 683
Reservering till fond 2017			1 506 000	-1 506 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 923 046	1 923 046	
Balanserat i ny räkning				22 683	-22 683
Årets resultat					353 408
Belopp vid årets slut	16 710 293	1 534 988	10 764 371	12 581 050	353 408

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 164 004
Årets resultat	353 408
Reservering till underhållsfond	-1 506 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 923 046
Summa till stämmans förfogande	<b>12 934 458</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>12 934 458</b>
-------------------------	-------------------

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



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 457 077	10 406 915
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 622 276	-7 406 751
Övriga externa kostnader	Not 3	-261 383	-187 033
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-271 502	-262 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 705	-1 157 608
Summa rörelsekostnader		<u>-9 296 866</u>	<u>-9 013 948</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 160 211</b>	<b>1 392 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 529	18 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-830 332</u>	<u>-1 388 743</u>
Summa finansiella poster		<u>-806 803</u>	<u>-1 370 284</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>353 408</b>	<b>22 683</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	106 127 760	107 269 465
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		106 127 760	107 269 465
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>106 128 260</u>	<u>107 269 965</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 252	1 922
Övriga fordringar	Not 10	2 592 391	3 454 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>446 116</u>	<u>454 019</u>
		3 046 759	3 910 760
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	321 431	833 832
Summa omsättningstillgångar		<u>7 368 190</u>	<u>6 744 591</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>113 496 450</u></b>	<b><u>114 014 556</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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		10 764 371	11 181 417
		<u>29 009 652</u>	<u>29 426 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 581 050	12 141 321
Årets resultat		353 408	22 683
		<u>12 934 458</u>	<u>12 164 004</u>
Summa eget kapital		<u>41 944 110</u>	<u>41 590 702</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>68 891 500</u>	<u>69 122 500</u>
		68 891 500	69 122 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	231 000	631 000
Leverantörsskulder		511 732	730 662
Skatteskulder		3 690	0
Övriga skulder	Not 17	9 073	150 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 905 345</u>	<u>1 788 915</u>
		2 660 840	3 301 355
Summa skulder		<u>71 552 340</u>	<u>72 423 855</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>113 496 450</u></b>	<b><u>114 014 556</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	353 408	22 683
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 141 705	1 157 608
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 495 113</u>	<u>1 180 291</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 850	-164 940
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-240 515</u>	<u>417 430</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 259 448</u>	<u>1 432 781</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-631 000</u>	<u>-631 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-631 000</u>	<u>-631 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>628 448</b>	<b>801 781</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 284 541</b>	<b>5 482 761</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 912 990</b>	<b>6 284 541</b>

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



## HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 49 876 659 kr.



## HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 855 288	8 855 208
Årsavgifter el	644 556	627 418
Hyror	859 880	853 068
Övriga intäkter	118 325	79 737
Bruttoomsättning	<u>10 478 049</u>	<u>10 415 431</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-20 620	-8 499
Hyresförluster	-352	-17
	<b>10 457 077</b>	<b>10 406 915</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 799 551	1 639 859
Reparationer	879 242	741 120
El	885 663	862 678
Uppvärmning	1 139 795	1 120 417
Vatten	249 091	236 889
Sophämtning	1 503	0
Fastighetsförsäkring	158 441	147 369
Kabel-TV och bredband	0	-1 710
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	314 440	306 872
Förvaltningsarvoden	223 934	196 674
Övriga driftkostnader	47 570	25 485
Planerat underhåll	<u>1 923 046</u>	<u>2 131 098</u>
	<b>7 622 276</b>	<b>7 406 751</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 950	2 288
Administrationskostnader	47 110	79 338
Extern revision	13 963	13 588
Konsultkostnader	112 500	45 569
Medlemsavgifter	<u>49 860</u>	<u>46 250</u>
	<b>261 383</b>	<b>187 033</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	194 760	185 920
Revisionsarvode	6 523	6 391
Övriga arvoden	6 785	24 512
Sociala avgifter	<u>63 434</u>	<u>45 733</u>
	<b>271 502</b>	<b>262 556</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	886	916
Ränteintäkter HSB placeringskonto	65	552
Ränteintäkter skattekonto	0	232
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 895	15 844
Övriga ränteintäkter	<u>683</u>	<u>915</u>
	<b>23 529</b>	<b>18 459</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>830 332</u>	<u>1 388 743</u>
	<b>830 332</b>	<b>1 388 743</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 778 194	109 778 194
Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 278 194</b>	<b>118 278 194</b>
Ingående avskrivningar	-11 008 729	-9 851 121
Årets avskrivningar	-1 141 705	-1 157 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 150 434</b>	<b>-11 008 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 127 760</b>	<b>107 269 465</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 995 464	6 995 464
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 277 075	3 277 075
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>242 272 539</b>	<b>242 272 539</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	832	232
Skattefordran	0	3 877
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 540 462	2 899 678
Placeringskonto HSB Stockholm	51 097	551 032
	<b>2 592 391</b>	<b>3 454 819</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	178 302	186 475
Upplupna intäkter	267 814	267 544
	<b>446 116</b>	<b>454 019</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		<b>4 000 000</b>	<b>2 000 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea	321 431	265 551			
	Swedbank	0	568 281			
		<b>321 431</b>	<b>833 832</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	11 181 417	12 141 321	22 683
	Resultatdisposition			-417 046	439 729	-22 683
	Årets resultat					353 408
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 710 293</b>	<b>1 534 988</b>	<b>10 764 371</b>	<b>12 581 050</b>	<b>353 408</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	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
	Nordea Hypotek	39788765904	0,44%	2018-03-27	7 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788795390	0,63%	2018-10-25	11 022 500	231 000
	Swedbank	2651132603	1,14%	2020-09-25	10 000 000	0
	Swedbank	2656364565	1,09%	2018-01-25	5 100 000	0
	Swedbank hypotek	2753912530	0,99%	2019-09-25	8 000 000	0
					<b>69 122 500</b>	<b>231 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					68 891 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					67 967 500
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				106 838 000	106 838 000
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				231 000	631 000
					<b>231 000</b>	<b>631 000</b>
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Inre fond				5 475	150 778
	Källskatt				3 598	0
					<b>9 073</b>	<b>150 778</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				105 896	162 664
	Förutbetalda hyror och avgifter				915 042	1 008 256
	Övriga upplupna kostnader				884 407	617 995
					<b>1 905 345</b>	<b>1 788 915</b>

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

**Not 19** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut






**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**


**Noter**

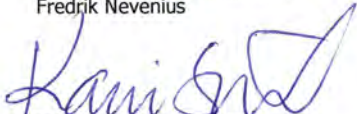
**2017-12-31 2016-12-31**

Stockholm, den 2018-03-01

  
Fredrik Nevenius

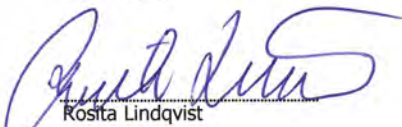
  
Inga-Lill Carlén

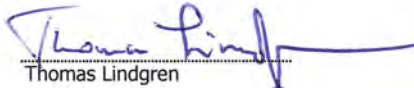
  
Jonas Sjöholm

  
Karin Svärd

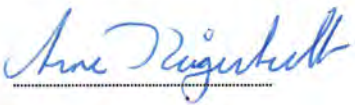
  
Kristin Printz

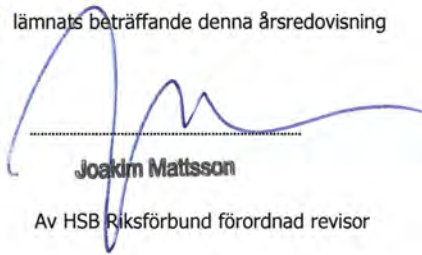
  
Per-Anders Stenerös

  
Rosita Lindqvist

  
Thomas Lindgren

Vår revisionsberättelse har 2018-03-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Anne Rögert

  
Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 19/3 2018

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Aina Kägestedt  
Av föreningen vald revisor

## **BRF TRANAN**

### **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING VERKSAMHETSÅRET 2018**

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

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella "inkomstbasbeloppen". År 2018 är beloppet 62 500 kronor.

#### **FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN**

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) Inkomstbasbelopp; 250 000 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 7 600 kronor, exklusive sociala kostnader.

#### **FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE**

Arvodet för varje valberedare föreslås till 3 600 kronor exklusive sociala kostnader. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

## **FÖRSLAG TILL STYRELSE**

### **ARBETET I VALBEREDNINGEN**

Vid föreningsstämman 2017 valdes undertecknade, Anne Jacobson, Berth Josefsson och Inge Blom till valberedare.

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

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

### **STYRELSELEDAMÖTER UNDER VERKSAMHETSÅRET 2017**

	<b>Port</b>	
Per Anders Stenerös	82	Ordförande
Fredrik Nevenius	86	Ledamot
Jonas Sjöholm	82	Ledamot
Karin Svärd	90	Sekreterare
Rosita Lindqvist	86	Ekonomiansvarig
Thomas Lindgren	82	Ledamot
Inga-Lill Carlén	96	Ledamot

I tur att avgå vid föreningsstämman 2018 är Fredrik Nevenius, Karin Svärd, Jonas Sjöholm och Rosita Lindqvist.

Jonas Sjöholm har undanbett sig återval.

**FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER VERKSAMHETSÅRET 2018**

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

**FÖRSLAG TILLSTYRELSELEDAMÖTER**

<b>Omval av ordinarie styrelseledamöter</b>	<b>Port</b>	<b>Period</b>
Fredrik Nevenius	86	2 år
Karin Svärd	90	2 år
Rosita Lindqvist	86	2 år
<b>Nyval av ordinarie styrelseledamöter</b>		
Lena Britz	88	2 år
Eva Kågestedt	84	1 år
<b>Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden</b>		
Per Anders Stenerös	82	
Inga-Lill Carlén	96	
Thomas Lindgren	82	

**FÖRSLAG TILL ANTAL REVISORER OCH SUPPLEANTER**

Revisorerna och suppleanten väljs på ett år

Valberedningen föreslår en ordinarie revisor och en suppleant.

**FÖRSLAG TILL REVISOR OCH SUPPLEANT**

<b>Ordinarie revisor</b>	<b>Port</b>
Ingemar Segergren	82

**Suppleant**

Jonathan Othén	82
----------------	----


**FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN**


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

**FÖRSLAG TILL VALBEREDNING**

	<b>Port</b>	
Berth Josefsson	94	Samman kallande
Arne Kågestedt	84	
Inge Blom	82	

Minneberg 2018-04-03

  
Anne Jacobson

  
Berth Josefsson

  
Inge Blom

## **Motion till föreningsstämma i Brf Tranan 2018-05-03**

Följande motion inkom till styrelsen den 28 februari 2018:

Den här motionen skrivs i syfte att alla som bor med balkong/uteplats mot gården i nr 96 och nr 112 ska trivas. Om man inte bor så kan motionen förefalla som att man inte vill att barn ska få leka. Så är det inte utan den gäller bollspel och "bollande" på nämnda plats och bara det.

Kanske det faktum att husen som omger gården ligger ganska tätt och gården som i en "gryta" och dessutom asfalterad gör att ljudet fortplantar sig uppåt. Då barnen ofta är ganska stora så är kraften vid bollspel/bollande i asfalten av naturliga skäl större- det märks även på gångvägen ovanför gården. Det kan vara klubbor som skjuter i uppställda mål eller lite större bollar som bringar höga ljud när dessa studsas i asfalten-gång på gång på gång. Vi upplever det så störande att man inte vill vistas på balkongen och att man dessutom behöver stänga balkongdörren. Det handlar inte om enstaka tillfällen, då vore det inget problem.

Vi förstår att den som inte bor som vi och inte själv upplevt detta, kan ha svårt att förstå hur mycket det stör. Man kanske har sin balkong åt andra hållet/annan gård, mer än åt ett håll och möjlighet välja eller man är kanske inte hemma så mycket.

Med största sannolikhet är det fler som känner som vi, men det brukar vara känsligt att ta upp. Man är rädd att bli osams med sina grannar och det vill vi absolut inte. Vi är rädda om den trivsel vi känner i vår uppgång nr 96. Att vi ändå skriver en motion visar hur stort problemet är för oss.

Förslag till lösning:

Det finns redan avsedda platser för detta. En sådan är planen nedanför busshållplatsen Minneberg-där finns också mål och mycket mer. En annan är en närliggande park där möjlighet till bollspel är stor. Dit är inte heller långt att ta sig för dom åldrar det oftast gäller.

Till det bästa med vårt område hör våra fina balkonger/uteplatser och vi är säkert många som flyttat hit delvis för dessa och för att kunna njuta när årstiden tillåter. Självklart vill barnen vara ute då också vilket vi bara tycker är trevligt.

Vi har alla ett ansvar att bidra till allas trivsel och här finns en god möjlighet att göra det.

Marianne Dahl  
Svartviksslingan 96,plan 5

Ewa Löwenhamn  
Svartviksslingan 96, plan 4

Styrelsens svar på motionen:

Störande omständigheter i det egna boendet kan vara mycket besvärande och måste tas på allvar. I möjligaste mån behöver grannars olika behov ömsesidigt respekteras för att trivsel i boendet skall kunna upprätthållas.

Innan styrelsen för bostadsrättsföreningen Tranan kan ta ställning till motionen ifråga, måste först alla möjligheter att resonera kring problemet prövas närmast berörda grannar emellan. Någon sådan dialog och försök till samsyn redovisas inte i motionen, varför styrelsen utgår ifrån att detta ännu inte har skett.

Har motionen i denna fråga t.ex. skickats till närmast berörda grannar för synpunkter?

Har någon boende som berörs av frågan uttalat någon skild mening och vad är i så fall deras ståndpunkt?

Först då ovannämnda genomförts är det rimligt att styrelsen har någon utsikt att kunna bidra konstruktivt i motionsfrågan.

Styrelsen föreslår att motion och motionssvar med hjälp av motionärerna tillställs närmast berörda grannar.

Om det behövs en träff berörda emellan för att prata så kan någon av föreningens samlingslokaler upplåtas för detta ändamål.

Styrelsen 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**