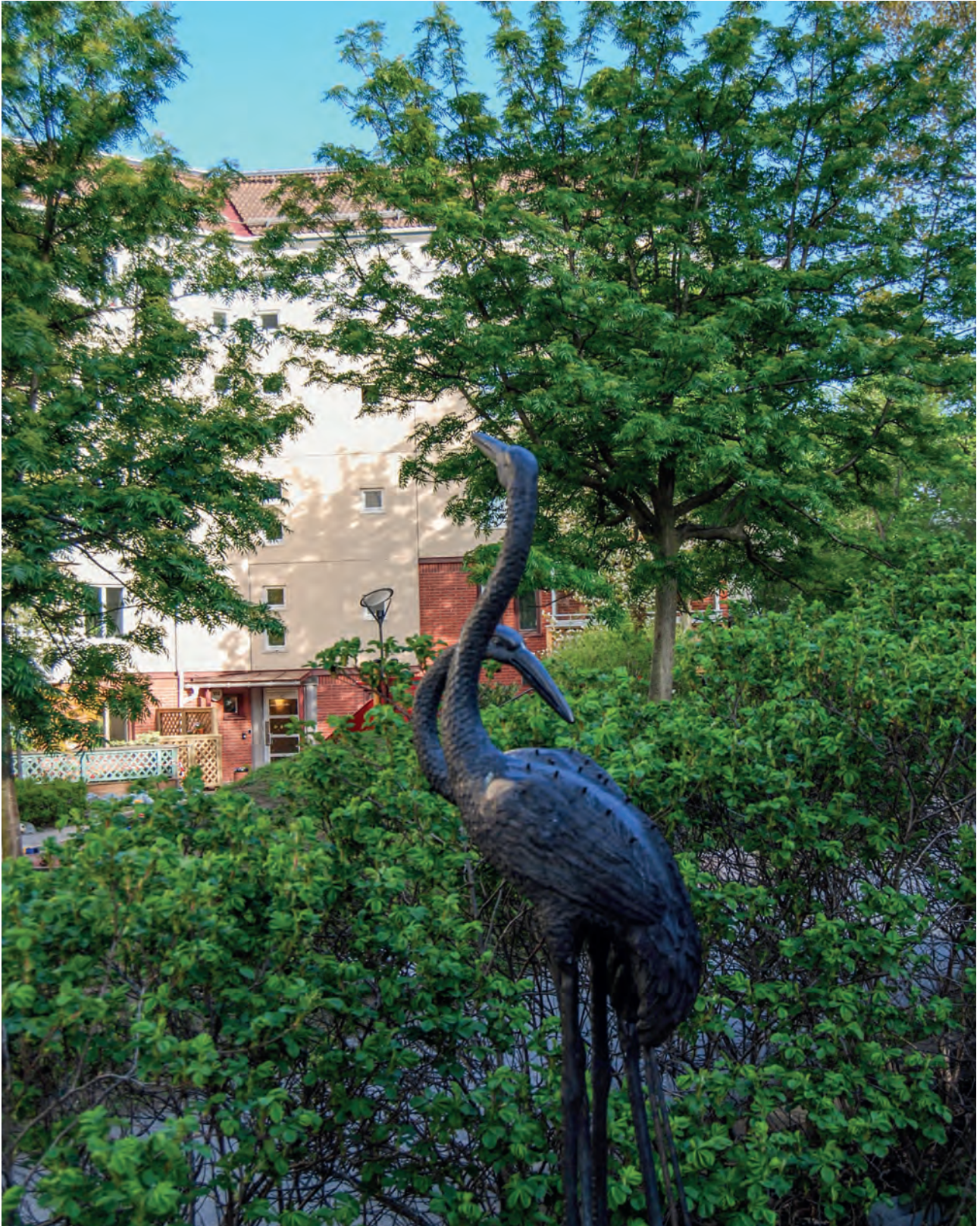




*Brf Cranan*

# ÅRSREDOVISNING 2020



# 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, driftkostnader 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 Stockhoms 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 6 maj 2021 kl. 19.00**  
**Plats: Lokalen Båtviken, Svartviksslingan 81**

### 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, styrelsens ordförande 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. Föreningsstämmans 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.

P.g.a. den rådande corona-situationen beslöt riksdagen den 3 april 2020 om en tillfällig lag för att underlätta genomförandet av föreningsstämmor. Den nya lagen medger att styrelsen kan besluta om att tillåta poströstning inför föreningsstämman för att på det sätt minska antalet fysiskt närvarande vid stämman och därigenom minska risken för att sprida corona-smittan. Den nya lagen medger dessutom att ett ombud kan företräda mer än en medlem.

Brf Tranans styrelse beslöt vid styrelsemöte den 24 mars 2021 att tillåta poströstning vid kommande årsstämma samt att ombud kan företräda mer än en medlem.

*Minneberg den 13 april 2021*  
*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

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Bromma.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	161	12 700
Hysesrätter	0	0
Lokaler	79	701
Parkeringar och garageplatser	2	0

Föreningens fastighet är byggd 1986 värdeår 1986.

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande. Utöver dessa har föreningen även 8 tvättstugor.

Typ	Antal	Kvm
Förråd	74	73
Gästrum	2	60
Butik	1	408
Omsorg	1	152
Ovriga	1	8
<b>Totalt</b>	<b>79</b>	<b>701</b>

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 planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering/modernisering av hissarna på Svartviksslingan 82, 90 och 102.

Byte av armaturen på samtliga 19 st utvändiga belysningsstolpar

Målning av 6 st spaljéer vid uteplatser på Svartviksslingan 96-102 samt 1 st spaljé vid sandlåda Svartviksslingan 84.

Byte av 1 st torktumlare

Byte av 1 st torkskåp

Målning av plåtdetaljer på tegelfasaderna på Svartviksslingan 94

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Trapphus	Renovering av samtliga trapphus
2021-2022	Fasader	Målning av plåtdetaljer på tegelfasader
2021	Utemiljö	Renovering av viss lekutrustning



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Hissar	Renovering/Modernisering av 2 st hydraulhissar
2017-2020	Utemiljö	Byte av spaljéer vid uteplatser samt målning av dessa
2019	Utemiljö	Målning av utvändiga belysningsstolpar och belysningspollare
2018	Utemiljö	Målning av utvändiga ledstänger
2017	Markytor	Ombyggnad av gård vid Svartvikssligan 82-86.
2015-2016	VVS	Byte av avstäningsventiler samtliga lägenheter.
2015	Tak	Montering takstegar.
2014-2016	Hissar	Modernisering av fyra linhissar.

### Övriga väsentliga händelser

Brf Tranan tillämpar sedan lång tid individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukning. Under 2020 beslöt styrelsen att höja priset per kwh från tidigare 1,42 kr/kwh till 1,65 kr/kwh (priset inkluderar samtliga kostnader såsom förbrukning, fasta och rörliga nätavgifter, effektagift, energiskatt och moms). Ändringen gäller elförbrukningen fr.o.m. augusti 2020.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 7 var röstberättigade. Vidare hade 22 poströster inkommit vilka alla var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 till 2020-05-07 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Per-Anders Stenerös	Ordförande
Fredrik Nevenius	Vide ordförande
Karin Svärd	Sekreterare
Rosita Lindqvist	Ekonomiansvarig
Inga-Lill Carlén	Ledamot
Eva Kågestedt	Ledamot
Thomas Lindgren	Ledamot
Lena Britz	Ledamot
Robin Arlekrans	Av HSB utsedd ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-07 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Per-Anders Stenerös	Ordförande
Fredrik Nevenius	Vide ordförande
Karin Svärd	Sekreterare
Rosita Lindqvist	Ekonomiansvarig
Inga-Lill Carlén	Ledamot
Eva Kågestedt	Ledamot
Robin Arlekrans	HSB-ledamot
Jimmy Jansson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Anders Stenerös, Inga-Lill Carlén och Eva Kågestedt

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Anders Stenerös, Fredrik Nevenius, Rosita Lindqvist och Inga-Lill Carlén. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Magnus Ersbacken	Föreningsvald ordinarie
Berit Jormell	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

Valberedningen består av Arne Kågestedt, Inge Blom och Thomas Kihlberg.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-17.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 217 (217) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 18 (10) överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	697	697	697	697	697
Totala intäkter kr/kvm*	737	738	733	734	731
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	229	229	255	247
Belåning, kr/kvm	4 927	4 945	5 036	5 158	5 205
Räntekänslighet	7%	7%	8%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm	439	454	449	417	380
Energikostnader kr/kvm	140	159	137	122	119

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.







## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 283	10 486	10 428	10 457	10 407
Resultat efter finansiella poster	-583	-412	787	353	23
Soliditet	38%	38%	38%	37%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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		10 282 602
Rörelsekostnader	-	10 370 069
Finansiella poster	-	495 120
<b>Årets resultat</b>		<b>-582 587</b>
Planerat underhåll	+	2 928 746
Avskrivningar	+	1 141 824
<b>Årets sparande</b>		<b>3 487 983</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>260</b>





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	11 682 541	12 803 638	-412 330
Reservering till fond 2020			2 486 849	-2 486 849	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 928 746	2 928 746	
Balanserad i ny räkning				-412 330	412 330
Årets resultat					-582 587
Belopp vid årets slut	16 710 293	1 534 988	11 240 644	12 833 205	-582 587

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 391 308
Årets resultat	-582 587
Reservering till underhållsfond	-2 486 849
Ianspråktagande av underhållsfond	2 928 746
Summa till stämmans förfogande	<b>12 250 618</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>12 250 618</b>
-------------------------	-------------------

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



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 282 602	10 485 645
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 719 553	-8 522 061
Övriga externa kostnader	Not 3	-131 439	-144 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-377 253	-370 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 824	-1 141 704
Summa rörelsekostnader		<u>-10 370 069</u>	<u>-10 179 171</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-87 467</b>	<b>306 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 326	23 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-504 446</u>	<u>-742 414</u>
Summa finansiella poster		-495 120	-718 804
<b>Årets resultat</b>		<b>-582 587</b>	<b>-412 330</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>102 702 527</u>	<u>103 844 351</u>
		102 702 527	103 844 351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>102 703 027</u>	<u>103 844 851</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 168	8 614
Övriga fordringar	Not 9	2 980 918	2 439 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>711 760</u>	<u>822 831</u>
		3 695 846	3 270 688
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	183 340	43 070
Summa omsättningstillgångar		<u>6 879 186</u>	<u>7 313 758</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>109 582 213</u></b>	<b><u>111 158 609</u></b>



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 245 281	18 245 281
Yttre underhållsfond	11 240 644	11 682 541
	<u>29 485 925</u>	<u>29 927 822</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 833 205	12 803 638
Årets resultat	-582 587	-412 330
	<u>12 250 618</u>	<u>12 391 308</u>
Summa eget kapital	<u>41 736 543</u>	<u>42 319 130</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 18 000 000	66 029 500
	<u>18 000 000</u>	<u>66 029 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 48 029 500	231 000
Leverantörsskulder	309 754	769 073
Skatteskulder	82 112	50 995
Övriga skulder	Not 15 12 635	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 411 669	1 758 911
	<u>49 845 670</u>	<u>2 809 979</u>
Summa skulder	<u>67 845 670</u>	<u>68 839 479</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>109 582 213</u></b>	<b><u>111 158 609</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-582 587	-412 330
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 141 824	1 141 704
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>559 237</u>	<u>729 374</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	116 554	-550 297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-762 809	433 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-87 018</u>	<u>613 051</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-231 000	-1 231 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-231 000</u>	<u>-1 231 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-318 018</b>	<b>-617 949</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 481 802</b>	<b>7 099 751</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 163 784</b>	<b>6 481 802</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.

#### 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.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 429 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 21,4 % 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**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 855 288	8 855 288
Individuell mätning el	413 902	614 039
Hyror	978 818	986 979
Övriga intäkter	50 567	44 505
Bruttoomsättning	<u>10 298 575</u>	<u>10 500 811</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 960	-15 030
Hyresförluster	-13	-136
	<b><u>10 282 602</u></b>	<b><u>10 485 645</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 568 219	1 744 783
Reparationer	1 149 033	914 417
El	901 621	999 647
Uppvärmning	1 141 987	1 474 718
Vatten	246 854	264 540
Sophämtning	3 863	684
Fastighetsförsäkring	229 468	186 627
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	370 117	361 745
Förvaltningsarvoden	132 974	190 320
Övriga driftkostnader	46 671	41 985
Planerat underhåll	<u>2 928 746</u>	<u>2 342 595</u>
	<b><u>8 719 553</u></b>	<b><u>8 522 061</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 424	14 807
Administrationskostnader	47 725	63 658
Extern revision	17 000	16 213
Konsultkostnader	1 430	0
Medlemsavgifter	49 860	49 860
	<b><u>131 439</u></b>	<b><u>144 538</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	258 000	250 000
Revisionsarvode	7 600	7 600
Övriga arvoden	45 100	39 800
Sociala avgifter	66 553	73 468
	<b><u>377 253</u></b>	<b><u>370 868</u></b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	920	930
Ränteintäkter HSB placeringskonto	15	51
Ränteintäkter skattekonto	0	263
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 778	21 000
Övriga ränteintäkter	613	1 366
	<b>9 326</b>	<b>23 610</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	503 214	742 414
Övriga räntekostnader	1 232	0
	<b>504 446</b>	<b>742 414</b>



**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 433 843	-13 292 139
Årets avskrivningar	-1 141 824	-1 141 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 575 667</b>	<b>-14 433 843</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 702 527</b>	<b>103 844 351</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 445 320	9 445 320
Taxeringsvärde mark - bostäder	152 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 559 493	4 559 493
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>315 004 813</b>	<b>315 004 813</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	474	511
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 980 429	2 387 533
Placeringskonto HSB Stockholm	15	51 199
	<b>2 980 918</b>	<b>2 439 243</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	572 127	555 151
Upplupna intäkter	139 633	267 680
	<b>711 760</b>	<b>822 831</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	183 340	43 070
	<b>183 340</b>	<b>43 070</b>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31**  
**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788860087	0,67%	2021-10-25	9 829 500	231 000
Nordea	39788891772	0,80%	2021-03-17	11 200 000	0
Nordea	39788934560	0,50%	2023-10-18	18 000 000	0
Nordea	39788937284	0,62%	2021-10-20	17 000 000	0
Nordea	39798247736	0,40%	2021-09-27	10 000 000	0
				<b>66 029 500</b>	<b>231 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 64 874 500

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **18 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 106 838 000 106 838 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	48 029 500	231 000
	<b>48 029 500</b>	<b>231 000</b>

**Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	9 637	0
Källskatt	2 998	0
	<b>12 635</b>	<b>0</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	46 907	74 442
Förutbetalda hyror och avgifter	779 286	982 928
Övriga upplupna kostnader	585 476	701 541
	<b>1 411 669</b>	<b>1 758 911</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



## HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Eva Kågestedt

.....  
Fredrik Nevenius

.....  
Inga-Lill Carlén

.....  
Jimmy Jansson

.....  
Karin Svärd

.....  
Per-Anders Stenerös

.....  
Robin Arlekrans

.....  
Rosita Lindqvist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisor 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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 / 2021

.....  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Magnus Ersbacken  
Av föreningen vald revisor

## **BRF TRANAN**

### **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING VERKSAMHETSÅRET 2021**

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

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella ”inkomstbasbelopp”. År 2021 är beloppet 68 200 kronor.

#### **FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN**

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) Inkomstbasbelopp; 272 800 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 8 300 kronor, exklusive sociala kostnader.

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

Arvodet för varje valberedare föreslås till 4 000 kronor exklusive sociala kostnader. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

#### **FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSENS ORDFÖRANDE**

##### **ARBETET I VALBEREDNINGEN**

Vid föreningsstämman 2020 valdes undertecknade, Arne Kågestedt (sammankallande), Inge Blom och Thomas Kihlberg, till valberedare.

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.

##### **FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER VERKSAMHETSÅRET 2021**

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

##### **FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER**

<b>Omval av ordinarie styrelseledamöter</b>	<b>Port</b>	<b>Period</b>
Per Anders Stenerös	82	1 år
<b>Nyval av styrelseledamöter</b>		
Karl Adriansson	84	2 år
Monica Karåker	86	2 år
Sophia Loader	98	2 år

<b>Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden</b>	<b>Port</b>
Fredrik Nevenius	86
Karin Svärd	90
Jimmy Jansson	102
Rosita Lindqvist	86

Eva Kågestedt och Inga-Lill Carlén har undanbett sig återval.

#### **FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE**

Per Anders Stenerös föreslås till ordförande under verksamhetsåret 2021.

#### **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>
Magnus Ersbacken	86

#### **Suppleant**

Berit Jormell	86
---------------	----

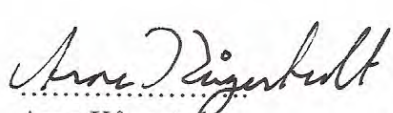
#### **FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN**


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

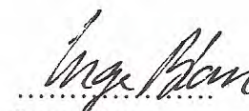
#### **FÖRSLAG TILL VALBEREDNING**

Eva Kågestedt	Port 84	
Inga-Lill Carlén	Port 96	
Thomas Kihlberg	Port 94	Sammanställande

Minneberg 2021-03-21 -

  
Arne Kågestedt

  
Thomas Kihlberg

  
Inge Blom



# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**