



Brf Cranen



Årsredovisning 2013

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm kallas härmed till Ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 24 april 2014 kl. 19.00
Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17

Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av ombud till Minnebergs samfällighets årsstämma den 22 maj 2014
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Behandling av motioner
20. Övriga frågor
Hissrenovering
21. Stämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Välkomna!

Föreningen bjuder på kaffe med dopp!

Minneberg den 25 mars 2014

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

2013-01-01 - 2013-12-31

HSB:s Bostadsrättsförening TRANAN nr 259 i Stockholm
Organisationsnummer 716418-0676

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

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

Föreningens markareal är 12 808 kvm.

Taxeringsvärdet är 210 309 852 kr varav byggnadsvärdet är 126 990 184 kr.

I byggnadsvärdet ingår 3 174 191 kr avseende byggnader som disponeras av Minnebergs
Samfällighetsförening. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa försäkrings AB.

Samfällighetsförening

Brf Tranan är medlem i Minnebergs samfällighetsförening och svarar enligt anläggning-
beslutet för 18,4 procent av Samfällighetens kostnader. Samfälligheten ansvarar för
värmeförsörjning, sophantering, gemensamhetslokaler, garage samt kabel-tv anläggning.
Samfälligheten består av bostadsrättsföreningarna Sandvik, Tangen, Svartvik och Tranan.
Vid samfällighetens ordinarie föreningsstämma den 30 maj valdes Berth Josefsson och
Fredrik Nevenius in i styrelsen som representanter för brf Tranan.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 208 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma avhölls
2013-04-25. På stämman deltog 31 medlemmar varav 27 röstberättigade.

Styrelsen

Ledamöter valda av Föreningsstämman

Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom sig.

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

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

Ledamot utsedd av HSB

Kristin Printz

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ingemar Segergren med Ola Sturk som suppleant valda vid Föreningsstämman samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inge Blom, sammankallande, samt Anne Jacobsson och Inga-Lill Carlén.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns följande lägenheter och lokaler:

161 lägenheter (bostadsrätt) med en total yta av 12 700kvm

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

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

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

Förvaltning

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

Förvaltningsavtalet med HSB löper ut 2014-12-31.

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

Ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 866 937 kronor för år 2013, föreningens ekonomi bedöms som stabil och god.

Föreningens låneskuld var per den 31 december 2012 på 71 300 000 kr vilket gör en skuld på 5 614 kr per kvm lägenhetsyta. Den genomsnittliga räntan på årsbasis har varit 3,33%.

Under året har lånen amorterats med 400 000 kr. Vid årets slut var 16,27 % av låneskulden placerad i lån med rörlig ränta, d.v.s. lån med löptid på tre månader.

Avgifter och hyror

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Resultat och ställning i kronor

	2013	2012
Nettoomsättning	10 450 919	10 490 554
Jämförelsestörande poster	0	0
Rörelseresultat	3 196 713	3 788 295
Resultat efter finansiella poster	866 937	1 214 903
Balansomslutning	116 056 728	115 902 289
Genomsnittlig årsavgift för lägenhet med bostadsrätt, kronor per kvm	697	697
Fond för yttre underhåll	15 361 570	15 372 375

Väsentliga händelser under året

Planerat underhåll

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

- * Det planerade bytet av avstängningskranar i lägenheter påbörjades under senhösten.
- * Arbetet med att montera takbryggor samt snörashinder har slutförts
- * Vi har justerat några störande utebelysningar
- * Höjt standarden i vårt uthyrningsrum.
- * Renoverat ventilationsrör på taken.
- * Påbörjat renovering av tvättstugor, svsl 82 och 84 blev klara 2013.
- * Vi har under året bytt ut ett antal enheter i tvättstugorna.

I Samfälligheten har:

- * Slutfört spaljebytet runt garagen fortsatt.
- * Köpt in ny sopcontainer med komprimator.
- * Satt upp kompletterande belysning i hagen i P 2.
- * Renoverat pingisrummet.
- * Införskaffat en badflotte.
- * Beställt nytt styrsystem till panncentralen.
- * Genomfört en vårloppis

Förbättringar

Bytt ut entrémattorna mot större,

Samlat in övergivna cyklar.

Tagit ned två träd vid förskolan svsl. 88

Bytt ut häcken mot vägen utanför svsl 82-84

Information

Medlemsbladet ”Trananbladet” har utkommit med tre nummer.

Vi hade en fixarkväll den 13 juni som avslutades med sedvanlig korvgrillning.

En mingelkväll hölls den 19 september med ett 40-tal deltagare.

Hemsidan har fått en ny layout.

Det årliga informationsmötet om föreningens ekonomi, planerade projekt m.m. hölls den 10 december med ett 30-tal deltagare

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 ligger på en tillfredsställande nivå och några höjningar av avgifterna är inte aktuella.

Planerat underhåll

Tranan

Renovering av hissar.

Vi har ett antal balkonger som behöver tätas mot lägenheterna.

Målning av tvättstugor.

Byte av avstängningsventiler i badrummen slutförs under första halvan av 2014.

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

Samfälligheten

Ny belysning i garagen.

Garagegrindsautomatik.

Renovering av trappan i P2.

Målning invändigt i Bad – och Båtviken.

Slutföra installationen av nytt styrsystem.

Nya fläckar 2/år.

OVK besiktning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	7 621 537
Årets vinst	<u>866 937</u>
Summa	8 488 474

Styrelsen föreslår följande fördelning:

Uttag ur yttre fond	-1 042 480
Överföring till fond för yttre underhåll enligt plan	471 000
Balanserat resultat	<u>9 059 954</u>
Summa	8 488 474

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

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	10 450 919	10 490 554
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 455 536	-5 474 599
Planerat underhåll		-1 042 480	-481 805
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-288 435	-322 863
Avskrivningar	Not 3	-467 755	-422 992
Summa fastighetskostnader		<u>-7 254 206</u>	<u>-6 702 259</u>
Rörelseresultat		3 196 713	3 788 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	47 677	48 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 377 453	-2 621 897
Summa finansiella poster		<u>-2 329 776</u>	<u>-2 573 392</u>
Årets resultat		866 937	1 214 903

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	102 258 949	101 914 204
Mark och markanläggningar	Not 7	8 510 571	8 510 571
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	406 250
		<u>110 769 520</u>	<u>110 831 025</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 770 020</u>	<u>110 831 525</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 046	10 212
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 447 398	1 146 693
Placeringskonto HSB Stockholm		544 949	2 708 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	406 806	576 839
		<u>2 403 198</u>	<u>4 441 820</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 200 000	0
Kassa och bank	Not 12	683 510	628 944
Summa omsättningstillgångar		<u>5 286 708</u>	<u>5 070 764</u>
Summa tillgångar		<u>116 056 728</u>	<u>115 902 289</u>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 710 293	16 710 293
Upplåtelseavgifter		1 534 988	1 534 988
Underhållsfond		15 361 570	15 372 375
		<u>33 606 851</u>	<u>33 617 656</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 621 537	6 395 829
Årets resultat		866 937	1 214 903
		<u>8 488 474</u>	<u>7 610 732</u>
Summa eget kapital		<u>42 095 325</u>	<u>41 228 389</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	71 300 000	71 700 000
Leverantörsskulder		401 349	710 582
Skatteskulder		15 131	26 904
Fond för inre underhåll		199 704	214 064
Övriga skulder		607	491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 044 612	2 021 860
Summa skulder		<u>73 961 403</u>	<u>74 673 901</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>116 056 728</u>	<u>115 902 289</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		106 838 000	106 838 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		106 838 000	106 838 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	866 937	1 214 903
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	467 755	422 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 334 692</u>	<u>1 637 895</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 200	-149 733
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-312 498</u>	<u>454 528</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 198 393</u>	<u>1 942 690</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-406 250</u>	<u>-406 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-406 250</u>	<u>-406 250</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Årets kassaflöde	392 143	1 136 440
Likvida medel vid årets början	4 483 713	3 347 273
Likvida medel vid årets slut	4 875 856	4 483 713

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

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 89-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 5 % årligen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 49 856 836.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	181 120	127 440
Sociala kostnader	48 226	39 504
	<u>229 346</u>	<u>166 944</u>
Revisorer		
Föreningsvald	6 226	6 006
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	24 539	34 534
Sociala kostnader	7 710	10 851
	<u>32 249</u>	<u>45 385</u>
Totalt	<u>267 821</u>	<u>218 335</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 855 153	8 855 152
Hyror	850 409	848 340
El, enhetsmätning	625 604	663 075
Övriga intäkter	126 293	137 120
Bruttoomsättning	<u>10 457 459</u>	<u>10 503 687</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 540	-13 105
Hyresförluster	0	-28
	10 450 919	10 490 554
Not 2 Drift		
Personalkostnader	267 821	220 210
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 508 638	1 531 875
Reparationer	668 201	498 563
El	1 037 211	1 204 763
Uppvärmning	1 271 248	1 310 901
Vatten	195 154	248 070
Fastighetsförsäkring	134 460	118 303
Övriga avgifter	10 120	8 659
Förvaltningsarvoden	167 111	173 031
Övriga driftskostnader	195 572	160 224
	5 455 536	5 474 599
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	385 561	374 331
Om- och tillbyggnad	82 194	48 661
	467 755	422 992
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 300	2 395
Ränteintäkter HSB placeringskonto	36 873	39 076
Ränteintäkter skattekonto	-116	-124
Ränteintäkter HSB specialinlåning	5 622	0
Övriga ränteintäkter	3 998	7 158
	47 677	48 505
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 377 182	2 621 897
Övriga räntekostnader	271	0
	2 377 453	2 621 897

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	108 955 123	108 955 123
Aktivering pågående arbeten	812 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 767 623	108 955 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 040 919	-6 617 927
Årets avskrivningar	-467 755	-422 992
Utgående avskrivningar	-7 508 674	-7 040 919
Bokfört värde	102 258 949	101 914 204
Taxeringsvärde		
Byggnader	133 255 400	126 990 184
Mark	95 113 104	83 319 668
	228 368 504	210 309 852
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 571	10 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 510 571	8 510 571
Bokfört värde	8 510 571	8 510 571
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	406 250	0
Årets investeringar	406 250	406 250
Omklassificering	-812 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	406 250
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	142 793	134 460
Samfällighetsavgift	0	85 717
Övriga förutbetalda kostnader	2 391	29 657
Vidarefakturering el	256 000	288 000
Övriga upplupna intäkter	5 622	39 005
	406 806	576 839
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 200 000	0
	2 200 000	0
Not 12 Kassa och bank		
Penningmarknadskonto, Swedbank	567 399	564 183
Postgiro Nordea	116 111	64 761
	683 510	628 944



HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	15 372 375	6 395 829	1 214 903
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-10 805	1 225 708	-1 214 903
Årets resultat					866 937
Belopp vid årets slut	16 710 293	1 534 988	15 361 570	7 621 537	866 937

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788551769	2,48%	2014-01-11	11 600 000	0
Nordea Hypotek	39788566464	2,57%	2016-11-16	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788590268	3,05%	2014-11-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788590942	3,05%	2014-11-19	8 000 000	0
Swedbank	2651132603	2,87%	2016-09-26	10 000 000	0
Swedbank	2656364565	3,20%	2015-03-25	6 700 000	400 000
Swedbank hypotek	2653749230	2,83%	2017-03-27	7 000 000	0
Swedbank hypotek	2753912530	2,50%	2016-09-27	8 000 000	0
				71 300 000	400 000


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 70 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 300 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

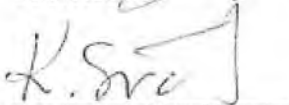
Upplupna räntekostnader	388 318	462 166
Förutbetalda hyror och avgifter	1 014 682	719 863
Arvode styrelse	181 120	131 040
Fjärrvärme	134 714	202 461
El	95 807	104 899
Underhåll garage	0	130 235
Snörasskydd	0	93 750
Övriga upplupna kostnader	229 971	177 446
	2 044 612	2 021 860


Stockholm, den 20/3 2014


 Berth Josefsson


 Fredrik Nevenius



 Jonas Sjöholm

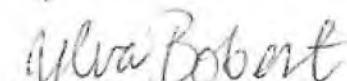

 Karin Svärd


 Kristin Printz

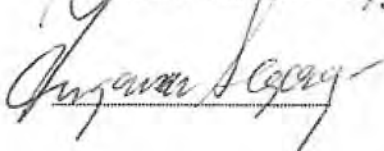

 Leif Hedenström


 Linda Lövström


 Michael Moj


 Ylva Bobert

Vår revisionsberättelse har 26/3 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


 Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26/3


Hans Kypengren
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2013

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2012 valdes undertecknade, Anne Jacobson, Inga-Lill Carlén och Inge Blom till valberedare.

Valberedningen har sökt kandidater till styrelsen på flera sätt; annonserat i Trananbladet och på Tranans hemsida, delat ut ”platsannonser” i lägenheternas brevlådor mm. Av tradition har de av föreningsstämman valda suppleanterna i Tranans styrelse deltagit i styrelsearbetet i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna. Därför föreslås att samtliga styrelseledamöter valda av föreningsstämman är ordinarie ledamöter.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET 2012

Berth Josefsson	Ordförande
Fredrik Nevenius	
Karin Svärd	
Leif Hedenström	
Michael Jansson	
Ulla Lena Knutsson	
Ylva Bobert	Vice ordförande
Kristin Printz	Utsedd av HSB Stockholm

Michael Jansson har under året lämnat styrelsen.

I tur att avgå vid föreningsstämman 2013 är Berth Josefsson och Ylva Bobert.

Ulla-Lena Knutsson lämnar på egen begäran styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2013.

FÖRSLAG TILL STYRELSE VERKSAMHETSÅRET 2013

För att nya styrelseledamöter skall få möjlighet att skolas in i styrelsearbetet föreslår valberedningen att antalet ledmöter åter ökas till åtta personer, exklusive de ledamöter som stadgeenligt utses av HSB

OMVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER	Port	PERIOD
Berth Josefsson	94	2 år
Ylva Bobert	82	2 år
NYVAL AV ORDINARIE LEDAMÖTER		PERIOD
Jonas Sjöholm	82	1 år
Mikael Moj	96	2 år
Linda Lövström	88	2 år
LEDAMÖTER MED ETT ÅR KVAR PÅ MANDATPERIODEN		
Karin Svärd	90	
Fredrik Nevenius	86	
Leif Hedenström	96	

FÖRSLAG TILL REVISORER VERKSAMHETSÅRET 2013

Revisorerna väljs på ett år

Ordinarie

Ingemar Segergren

Suppleant

Ola Sturk

PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella ”inkomstbasbelopp”. År 2013 är beloppet 56 600 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Arvodet för varje av föreningsstämman vald styrelsemedlem föreslås till 40 % av ett inkomstbasbelopp. Väljs åtta ledamöter blir det totala styrelsearvodet 181 120 kronor exklusive sociala kostnader.

Styrelsen fördelar inom sig beloppet mellan de av föreningsstämman valda ledamöterna.

FÖRSLAG TILL REVISIONSARVODE

Arvodet för den av föreningsstämman valda revisorn och suppleanten föreslås totalt till 11 % av ett inkomstbasbelopp; 6 226 kronor, exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 5,5 % av ett inkomstbasbelopp exklusive sociala kostnader. Väljs tre ledamöter blir det sammanlagda arvodet 3 113 kronor.

Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

Valberedningen består av tre personer som väljs för en period på ett år. Om inga andra kandidater anmäler sig står undertecknade Anne Jacobsson, Inga-Lill Carlén och Inge Blom till förfogande för uppdraget även under 2013

Minneberg 2013-03-07

Anne Jacobson

Inga-Lill Carlén

Inge Blom

Motion till Brf Tranans ordinarie föreningsstämma 2014

Informationen från styrelsen till medlemmarna

Vi i valberedningen har noterat att många medlemmar önskar att informationen om vad som händer i föreningen förbättras t.ex. på följande sätt:

- Efter varje styrelsemöte skrivs en enkel sammanfattning av det som avhandlats på mötet. Sammanfattningen anslås på anslagstavlor.
- Tranans Hemsida uppdateras efter varje styrelsemöte.
- Styrelsen har "Öppet hus" i styrelserummet någon timme en gång i månaden.

Vi är övertygade om att en bättre kontakt mellan styrelsen och medlemmarna väsentligt kommer att underlätta valberedningens arbete.

Minneberg den 31 januari 2014

Anne Jacobson

Inga Lill Carlén

Inge Blom

STYRELSENS SVAR PÅ MOTIONEN:

Styrelsen diskuterade motionen, och enades om att besvara den på följande sätt:

1. Sammanfattning från styrelsemöten när något av intresse för boende diskuterats.
2. Hemsidan uppdateras vid behov, ej endast efter styrelsemöten.
3. Styrelsen arrangerar "Öppet Hus-kvällar" under en provperiod om sex månader, därefter görs en utvärdering av hur stort intresset varit.