



Brf Cranan

ÅRSREDOVISNING 2018



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 9 maj 2019 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. 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 10 april 2019

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

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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
Lokaler	79	671
Parkeringar och garageplatser	2	

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

Typ	Antal	Kvm
Förråd	74	73
Gästrum	2	30
Butik	1	408
Omsorg	1	152
Övriga	1	8
Totalt	79	671

Föreningens byggnad är uppförd 1986 med värdeår 1986.

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

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

- Ombyggnad av lokal till gästlägenhet
- Målning av utvändiga spaljéer
- Målning av utvändiga ledstänger
- Bytt ut ventiler till handduksstorkar
- Nya spaljéer vid gård Svartviksslingan 82-86 samt vid den nya cykelparkeringen vid Svartviksslingan 88
- En ny tvättmaskin
- Ett nytt torkskåp



Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2021	Hissar	Modernisering av fem hydraulikhissar.
2018-2019	Markytor	Utbyte av spaljéer Svartviksslingan 96-102.
2018-2020	Markytor	Målning av spaljéer.
2018-2019	Markytor	Målning av belysningsstolpar och pollare.
2018-2019	Markytor	Renovering av sandlådor.
2020	Markytor	Renovering lekutrustning.
2019	Byggnad	Byte rökluckor
2019	Markytor	Byte av utvändiga papperskorgar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Markytor	Ombyggnad av gård vid Svartviksslingan 82-86.
2015-2016	VVS	Byte av avstäningsventiler samtliga lägenheter.
2015	Tak	Montering takstegar.
2014-2016	Hissar	Modernisering av fyra linhissar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. Vid stämman deltog 53 medlemmar varav 45 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Kågestedt	Ledamot
Fredrik Nevenius	Vice ordförande
Inga-Lill Carlén	Ledamot
Karin Svärd	Sekreterare
Lena Britz	Ledamot
Per-Anders Stenerös	Ordförande
Rosita Lindqvist	Ledamot
Thomas Lindgren	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Magnus Ersbacken	Föreningsvald ordinarie
Jonathan Othén	Föreningsvald suppleant
HSB Stockholm	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 Berth Josefsson, Inge Blom, Arne Kågestedt.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-12-12.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 213 (211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (18) överlåtelser 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	697	697	697	697	697
Totala Intäkter kr/kvm	780	782	778	784	783
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	230	256	248	249	188
Belåning, kr/kvm	5 048	5 170	5 217	5 264	5 303
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	449	426	395	390	422
Energikostnader kr/kvm	126	122	119	122	132

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 bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 bostadsrättens 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 428	10 457	10 407	10 488	10 466
Resultat efter finansiella poster	787	353	23	-34	-494
Soliditet	38%	37%	36%	36%	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	10 428 064
Rörelsekostnader	- 8 930 579
Finansiella poster	- 710 135
Årets resultat	787 350
Planerat underhåll	+ 1 053 941
Avskrivningar	+ 1 141 705
Årets sparande	2 982 996
Årets sparande per kvm total yta	223

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	10 764 371	12 581 050	353 408
Reservering till fond 2018			1 971 000	-1 971 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 053 941	1 053 941	
Balanserad i ny räkning				353 408	-353 408
Årets resultat					787 350
Belopp vid årets slut	16 710 293	1 534 988	11 681 430	12 017 399	787 350

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 934 458
Årets resultat	787 350
Reservering till underhållsfond	-1 971 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 053 941
Summa till stämmans förfogande	12 804 749

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 804 749
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 428 064	10 457 077
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 146 009	-7 622 276
Övriga externa kostnader	Not 3	-205 766	-261 383
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-437 099	-271 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 705	-1 141 705
Summa rörelsekostnader		<u>-8 930 579</u>	<u>-9 296 866</u>
Rörelseresultat		1 497 485	1 160 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 669	23 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-733 804</u>	<u>-830 332</u>
Summa finansiella poster		<u>-710 135</u>	<u>-806 803</u>
Årets resultat		787 350	353 408

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	104 986 055	106 127 760
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		104 986 055	106 127 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>104 986 555</u>	<u>106 128 260</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 193	8 252
Övriga fordringar	Not 10	2 692 011	2 592 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>275 805</u>	<u>446 116</u>
		2 972 009	3 046 759
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	409 401	321 431
Summa omsättningstillgångar		<u>7 381 410</u>	<u>7 368 190</u>
Summa tillgångar		<u>112 367 965</u>	<u>113 496 450</u>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 245 281	18 245 281
Yttre underhållsfond	11 681 430	10 764 371
	<u>29 926 711</u>	<u>29 009 652</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 017 399	12 581 050
Årets resultat	787 350	353 408
	<u>12 804 749</u>	<u>12 934 458</u>
Summa eget kapital	<u>42 731 460</u>	<u>41 944 110</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>67 260 500</u>	<u>68 891 500</u>
	67 260 500	68 891 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 231 000	231 000
Leverantörsskulder	161 267	511 732
Skatteskulder	7 232	3 690
Övriga skulder	Not 16 3 907	9 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 972 599</u>	<u>1 905 345</u>
	2 376 005	2 660 840
Summa skulder	<u>69 636 505</u>	<u>71 552 340</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>112 367 965</u>	<u>113 496 450</u>

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	787 350	353 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 141 705	1 141 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 929 055</u>	<u>1 495 113</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	173 541	4 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-284 835</u>	<u>-240 515</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 817 761</u>	<u>1 259 448</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 631 000</u>	<u>-631 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 631 000</u>	<u>-631 000</u>
Årets kassaflöde	186 761	628 448
Likvida medel vid årets början	6 912 990	6 284 541
Likvida medel vid årets slut	7 099 751	6 912 990

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 855 288	8 855 288
Årsavgifter el	625 651	644 556
Hyror	959 998	920 820
Övriga intäkter	35 907	57 385
Bruttoomsättning	<u>10 476 844</u>	<u>10 478 049</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 780	-20 620
Hyresförluster	0	-352
	10 428 064	10 457 077
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 716 752	1 799 551
Reparationer	1 117 017	879 242
El	908 024	885 663
Uppvärmning	1 294 757	1 139 795
Vatten	260 495	249 091
Sophämtning	0	1 503
Fastighetsförsäkring	178 302	158 441
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	317 982	314 440
Förvaltningsarvoden	191 149	223 934
Övriga driftkostnader	20 980	47 570
Planerat underhåll	<u>1 140 551</u>	<u>1 923 046</u>
	7 146 009	7 622 276
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 721	37 950
Administrationskostnader	57 647	47 110
Extern revision	19 213	13 963
Konsultkostnader	14 325	112 500
Medlemsavgifter	49 860	49 860
	<u>205 766</u>	<u>261 383</u>
	205 766	261 383
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	302 000	194 760
Revisionsarvode	8 500	6 523
Övriga arvoden	32 500	6 785
Sociala avgifter	94 099	63 434
	<u>437 099</u>	<u>271 502</u>
	437 099	271 502
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	762	886
Ränteintäkter HSB placeringskonto	51	65
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 491	21 895
Övriga ränteintäkter	1 365	683
	<u>23 669</u>	<u>23 529</u>
	23 669	23 529
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	733 804	830 332
	<u>733 804</u>	<u>830 332</u>
	733 804	830 332

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 778 194	109 778 194
Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 278 194	118 278 194
Ingående avskrivningar	-12 150 434	-11 008 729
Årets avskrivningar	-1 141 705	-1 141 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 292 139	-12 150 434
Utgående redovisat värde	104 986 055	106 127 760
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	242 272 539	242 272 539
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 484	131 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 484	131 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-131 484	-131 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 484	-131 484
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 661	832
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 639 202	2 540 462
Placeringskonto HSB Stockholm	51 148	51 097
	2 692 011	2 592 391
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	8 125	178 302
Upplupna intäkter	267 680	267 814
	275 805	446 116
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	4 000 000	4 000 000

**HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Nordea	409 401	321 431
	409 401	321 431

Not 14 Skulder till kreditinstitut

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	39788828000	0,72%	2019-03-27	11 200 000	0
Nordea Hypotek	39788860087	0,26%	2019-01-25	10 291 500	231 000
Swedbank	2651132603	1,14%	2020-09-25	10 000 000	0
Swedbank hypotek	2753912530	0,99%	2019-09-25	8 000 000	0
				67 491 500	231 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 67 260 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 336 500

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	231 000	231 000
	231 000	231 000

Not 16 Övriga skulder

Inre fond	0	5 475
Källskatt	3 847	3 598
Övriga kortfristiga skulder	60	0
	3 907	9 073

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	95 343	105 896
Förutbetalda hyror och avgifter	780 938	915 042
Övriga upplupna kostnader	1 096 318	884 407
	1 972 599	1 905 345

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm

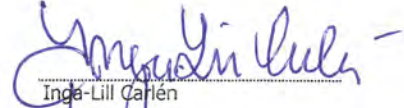
Noter

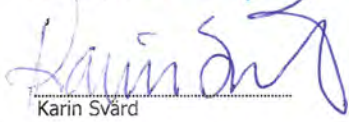
2018-12-31 2017-12-31

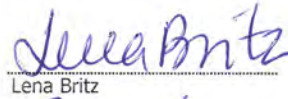
Stockholm, den 8/3-2019

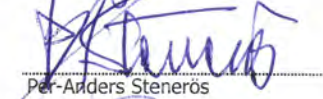

Eva Kägestedt


Fredrik Nevenius

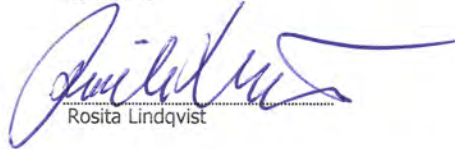

Inga-Lill Carlen

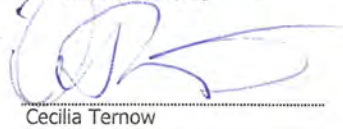

Karin Svärd


Lena Britz


Per-Anders Stenerös


Thomas Lindgren


Rosita Lindqvist


Cecilia Ternow

Vår revisionsberättelse har 2019-04-10 lämnats beträffande denna årsredovisning


Magnus Eriksäcken


Martin Fredriksson

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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.

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.

CSH

Den förordningsvalda 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 2018 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 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 10/4 - 2019



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BRF TRANAN

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING VERKSAMHETSÅRET 2019

PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella "inkomstbasbeloppen". År 2019 är beloppet 64 400 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) Inkomstbasbelopp; 257 600 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 7 800 kronor, exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 3 700 kronor exklusive sociala kostnader. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

FÖRSLAG TILL STYRELSE

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2018 valdes undertecknade, Arne Kågestedt, 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 2018

	Port	
Per Anders Stenerös	82	Ordförande
Fredrik Nevenius	86	Ledamot
Lena Britz	88	Ledamot
Karin Svärd	90	Sekreterare
Rosita Lindqvist	86	Ekonomiansvarig
Thomas Lindgren	82	Ledamot
Inga-Lill Carlén	96	Ledamot
Eva Kågestedt	84	Ledamot

I tur att avgå vid föreningsstämman 2019 är: Eva Kågestedt, Inga-Lill Carlén, Per Anders Stenerös och Thomas Lindgren

FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER VERKSAMHETSÅRET 2019

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

FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER

Omval av ordinarie styrelseledamöter	Port	Period
Eva Kågestedt	84	2 år
Inga Lill Carlén	96	2 år
Per Anders Stenerös	82	2 år
Thomas Lindgren	82	1 år

Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden

Fredrik Nevenius	86
Karin Svärd	90
Lena Britz	88
Rosita Lindqvist	86

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

Ordinarie revisor	Port
Magnus Ersbacken	86

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

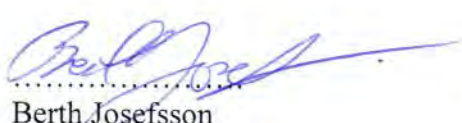
Om inga andra kandidater anmäler sig står Arne Kågestedt och Inge Blom till förfogande för uppdraget under 2019

Deltagarna på Föreningsstämman uppmanas nominera ytterligare en kandidat.

Minneberg 2019-02-06



Arne Kågestedt



Berth Josefsson



Inge Blom



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