



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Tranan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, 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 5 maj 2022 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, 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.

*Minneberg den 11 april 2022
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

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tranan nr 259 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-0676 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1983. Fastigheten Sandvik Nr 12 förvärvades 1986-01-01. Fastigheten Sandvik Nr 13 förvärvades 1986-01-01. Fastigheten Sandvik Nr 14 förvärvades 1986-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandvik Nr 12		1987
Sandvik Nr 13		1987
Sandvik Nr 14		1986
Totalt 3 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12700
79	lokaler	701
2	p-platser	0
Totalt 242 objekt		13401

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 68 st 2 rok, 39 st 3 rok, 44 st 3.5 rok, 2 st 4 rok, 5 st 4.5 rok.

Fördelas på förråd 74 st, 73 kvm, gästrum 2 st, 60 kvm, butik 1, 408 kvm, omsorg 1, 152 kvm och övriga 1, 8 kvm.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Tranan är medlem i Minnebergs Samfällighetsförening och svarar enligt anläggningsbeslut för 18,368% av Samfällighetens kostnader. Samfälligheten ansvarar för värmeförsörjning, sophantering, gemensamhetslokaler, garage samt kabel-TV-anläggning. Samfälligheten består av bostadsrättsföreningarna Sandvik, Tangen, Svartvik och Tranan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Anders Stenerös	Ordförande	2021-05-06	
Monica Karåker	Ledamot	2021-05-06	
Karin Svärd	Ledamot	2021-05-06	
Rosita Lindqvist	Ledamot	2021-05-06	
Sophia Loader	Ledamot	2021-05-06	
Fredrik Nevenius	Ledamot	2021-05-06	
Karl Adriansson	Ledamot	2021-05-06	
Jimmy Jansson	Ledamot	2020-05-06	
Robin Arlekrans	Ledamot	2021-05-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Nevenius, Karin Svärd, Jimmy Jansson, Rosita Lindqvist och Per-Anders Stenerös

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Anders Stenerös, Monica Karåker, Rosita Lindqvist, Fredrik Nevenius.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Magnus Ersbacken med Berit Jormell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Kågestedt, Inga-Lill Carlen, Thomas Kihlberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. På stämman deltog 37 medlemmar varav 5 st medlemmar var närvarande och 32 st hade poströstat.

Extra stämma hölls 2021-09-02 kl 19 med anledning av utbyggnad av garage P2. Vid extrastämman deltog total 74 st medlemmar varav 20 st var närvarande och 54 st medlemmar hade poströstat. Extrastämman beslöt att rösta nej till utbyggnad av garage P2 med 57st NEJ-röster mot 17 st JA-röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-04.

Styrelsen beslöt under hösten 2021 att höja årsavgifterna med 2% per år fr.o.m. januari 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Under 2021 har en grupp inom styrelsen arbetat med att ta fram ett underlag till att begära in anbud på renovering av föreningens samtliga trapphus (förfrågningsunderlag FFU).

Vidare har styrelsen under 2021 låtit genomföra en OVK dvs. en kontroll av ventilationssystemet i föreningens fastigheter. I samband med detta genomfördes också en rensning av alla ventilationskanaler.

Årtal	Ändamål
2021	Byte av grill vid grillplatsen vid Svartviksslingan 96-102
2021	Målning av plåtdetaljer på tegelfasader på Svartviksslingan 82, 84 och 86
2021	Ombyggnad av lekplats med installation av 2 st nya gungdjur
2021	Byte av spaljéer vid uteplatser på Svartviksslingan 82,84 och 94
2021	Inköp av nya utemöbler
2021	Bytt belysningsarmaturer i styrelserummet
2021	Slipning och rengöring av golv och trappor i samtliga trapphus
2021	Byte av 1 st torktumlare i tvättstugan på Svartviksslingan 102
2020	Modernisering enovering av hissar på Svartviksslingan 82, 90 och 102
2020	Byte av armaturen på samtliga 19 st utvändiga belysningsstolpar
2020	Målning av 6 st spaljéer vid uteplatser på Svartviksslingan 96-102 samt 1 st spaljé vid sandlåda Svartviksslingan 84
2020	Byte av 1 st torktumlare
2020	Byte av 1 st torkskåp
2020	Målning av plåtdetaljer på tegelfasaderna på Svartviksslingan 94
2019	Modernisering av 2 st hissar på Svartviksslingan 84 och 98
2019	Målning av utvändiga belysningsstolpar och belysningspollare
2017-2020	Byte av spaljéer vid uteplatser samt målning av dessa
2018	Målning av utvändiga ledstänger
2017	Ombyggnad av gård vid Svartviksslingan 82-86
2015-2016	Byte av avstängningsventiler i samtliga lägenheter
2015	Montering av takstegar
2014-2016	Modernisering 4 st linhissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av samtliga trapphus
2022	Byte av belysning i samtliga tvättstugor
2022	Målning av resterande spaljéer vid uteplatser
2022	Kontroll status av VA-stammar
2023	Uppfräschning av källar- och vindsgångar
2023	Målning av plåtdetaljer på tegelfasader Svartviksslingan 88-90
2023	Ombyggnad av gästlägenhet (badrum) Svartviksslingan 96
2024	Målning av plåtdetaljer på tegelfasad Svartviksslingan 96-102
2024	Matavfallshantering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 22 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	216	260	229	229	255
Skuldsättning, kr/kvm	4 884	4 927	4 945	5 036	5 158
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	171	140	159	137	122
Driftskostnad, kr/kvm	494	439	454	449	417
Årsavgifter, kr/kvm	697	697	697	697	697
Totala intäkter, kr/kvm	740	737	738	733	734
Nettoomsättning, tkr	10 604	10 283	10 486	10 428	10 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 365	-583	-412	787	353
Soliditet, %	37	38	38	37	37

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 710 293	0	0	16 710 293
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 534 988	0	0	1 534 988
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 240 644	0	510 313	11 750 957
S:a bundet eget kapital, kr	29 485 925	0	510 313	29 996 238
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 833 205	-582 587	-510 313	11 740 305
Årets resultat, kr	-582 587	582 587	-1 365 079	-1 365 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 250 618	0	-1 875 392	10 375 226
S:a eget kapital, kr	41 736 543	0	-1 365 079	40 371 464

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 098 870 kr samt ianspråktagande skett med 2 588 557 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 250 618
Årets resultat, kr	-1 365 079
Reservation till underhållsfond, kr	-3 098 870
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 588 557
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 375 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 375 226

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 603 858	10 282 602
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 884 480	-8 719 553
Övriga externa kostnader	Not 3	-162 878	-131 439
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-394 923	-377 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 824	-1 141 824
Summa rörelsekostnader		-11 584 105	-10 370 069
Rörelseresultat		-980 247	-87 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 822	9 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-404 654	-504 446
Summa finansiella poster		-384 832	-495 120
Årets resultat		-1 365 079	-582 587

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	101 560 702	102 702 527
		101 560 702	102 702 527
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		101 561 202	102 703 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 140	3 168
Övriga fordringar	Not 9	3 655 178	2 980 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	886 042	711 760
		4 550 360	3 695 846
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	48 410	183 340
Summa omsättningstillgångar		7 598 770	6 879 186
Summa tillgångar		109 159 972	109 582 213

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 245 281	18 245 281
Yttre underhållsfond		11 750 957	11 240 644
		<u>29 996 238</u>	<u>29 485 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 740 305	12 833 205
Årets resultat		-1 365 079	-582 587
		<u>10 375 226</u>	<u>12 250 618</u>
Summa eget kapital		<u>40 371 464</u>	<u>41 736 543</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	48 298 500	18 000 000
		<u>48 298 500</u>	<u>18 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 000 000	48 029 500
Leverantörsskulder		506 743	309 754
Skatteskulder		41 304	82 112
Övriga skulder	Not 15	0	12 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 941 961	1 411 669
		<u>20 490 008</u>	<u>49 845 670</u>
Summa skulder		<u>68 788 508</u>	<u>67 845 670</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>109 159 972</u>	<u>109 582 213</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 365 079	-582 587
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 141 824	1 141 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	-223 254	559 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-179 860	116 554
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 673 838	-762 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 270 723	-87 018
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-731 000	-231 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-731 000	-231 000
Årets kassaflöde	539 723	-318 018
Likvida medel vid årets början	6 163 784	6 481 802
Likvida medel vid årets slut	6 703 508	6 163 784

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,1 % av anskaffningsvärdet.

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 855 288	8 855 288
Individuell mätning el	723 050	413 902
Hyrer	976 355	978 818
Övriga intäkter	64 822	50 567
Bruttoomsättning	10 619 515	10 298 575
Avgifts- och hyresbortfall	-15 540	-15 960
Hyresförluster	-117	-13
	10 603 858	10 282 602
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 651 546	1 568 219
Reparationer	1 251 117	1 149 033
El	1 003 108	901 621
Uppvärmning	1 763 701	1 141 987
Vatten	242 305	246 854
Sophämtning	48 600	3 863
Fastighetsförsäkring	238 318	229 468
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	374 947	370 117
Förvaltningsarvoden	143 533	132 974
Övriga driftkostnader	52 895	46 671
Planerat underhåll	3 114 410	2 928 746
	9 884 480	8 719 553
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 791	15 424
Administrationskostnader	42 664	47 725
Extern revision	17 313	17 000
Konsultkostnader	2 250	1 430
Medlemsavgifter	49 860	49 860
	162 878	131 439
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	268 000	258 000
Revisionsarvode	8 000	7 600
Övriga arvoden	38 000	45 100
Sociala avgifter	72 860	66 553
Övriga personalkostnader	8 063	0
	394 923	377 253
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 812	920
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	15
Ränteintäkter skattekonto	645	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 500	7 778
Övriga ränteintäkter	865	613
	19 822	9 326
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	403 245	503 214
Övriga räntekostnader	1 409	1 232
	404 654	504 446

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 575 667	-14 433 843
Årets avskrivningar	-1 141 824	-1 141 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 717 492	-15 575 667
Utgående redovisat värde	101 560 702	102 702 527
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	315 004 813	315 004 813
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	80	474
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 655 083	2 980 429
Placeringskonto HSB Stockholm	15	15
	3 655 178	2 980 918
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	619 409	572 127
Upplupna intäkter	266 633	139 633
	886 042	711 760
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	3 000 000	3 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	48 410	183 340
	48 410	183 340

Noter					2021-12-31	2020-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758230646	0,36%	2022-10-20	17 000 000	231 000
	Nordea	39758231049	0,75%	2024-10-16	19 098 500	0
	Nordea	39788934560	0,50%	2023-10-18	18 000 000	0
	Nordea	39798274067	0,45%	2023-03-15	11 200 000	0
					65 298 500	231 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					64 143 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					48 298 500
	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				17 000 000	48 029 500
					17 000 000	48 029 500
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				0	9 637
	Inre fond				0	0
	Källskatt				0	2 998
					0	12 635
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				59 380	46 907
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 042 082	779 286
	Övriga upplupna kostnader				1 840 499	585 476
					2 941 961	1 411 669

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Fredrik Nevenius

.....
Jimmy Jansson

.....
Karin Svärd

.....
Karl Adriansson

.....
Monica Karäker

.....
Per-Anders Stenerös

.....
Robin Arlekrans

.....
Rosita Lindqvist

.....
Sophia Loader

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Magnus Ersbacken

.....
Maria Sukhova

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 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 revisionssed 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 2021 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 revisionssed 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 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 provar 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ersbacken
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ANDERS STENERÖS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 14:39:31



JIMMY JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 18:13:39



ROBIN ARLEKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 06:47:12



MONICA KARÅKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 08:34:37



KARIN SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 17:36:49



KARL ADRIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 07:15:23



FREDRIK NEVENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 20:23:48



ROSITA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 15:02:41



SOPHIA LOADER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 22:02:40



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 12:49:03



MAGNUS ERSBACKEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 14:05:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 12:48:42



MAGNUS ERSBACKEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 09:06:00



BRF TRANAN

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2022.

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2021 valdes undertecknade Thomas Kihlberg (ordförande), Inga-Lill Carlén och Eva Kågestedt till ledamöter i valberedningen.

Valberedningen har under 2022 haft enskilda möten med samtliga styrelseledamöter samt de två föreslagna nya ledamöterna.

Av tradition inom Brf Tranan har samtliga de av föreningsstämman valda ledamöterna deltagit i styrelsearbetet i samma omfattning. Alla styrelseledamöter har därför varit att anse som ordinarie. Valberedningen föreslår att denna ordning skall fortsätta att gälla för kommande verksamhetsår.

PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNINGEN

Vid den ordinarie föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen skulle knytas till de officiella inkomstbasbeloppen. År 2022 är beloppet 71 000 kronor (en höjning från 2021 med 4,1 procent).

FÖRLAG TILL STYRELSEARVODE

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) inkomstbasbelopp, 284 000 kronor, exklusive sociala avgifter. Styrelsen fördelar inom sig beloppet mellan de av föreningsstämman valda ledamöterna.

FÖRSLAG TILL REVISORSARVODE

Arvodet till de av föreningsstämman valda revisorn och revisorssuppleanten föreslås till totalt 8 600 kronor, exklusive sociala avgifter.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet till valberedningen föreslås till sammanlagt 12 400 kronor, exklusive sociala avgifter. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina ledamöter.

FÖRSLAG TILL ANTALET STYRELSELEDAMÖTER

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall vara högst åtta (8), exklusive de ledamöter som stadgeenligt utses av HSB.

FÖRSLAG TILL STYRELSENS ORDFÖRANDE OCH ÖVRIGA STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 bestått av

Per-Anders Stenerös ordförande	port 82	vald t.o.m. stämman 2022
Fredrik Nevenius	port 86	”-
Karin Svärd	port 90	”-
Rosita Lindqvist	port 86	”-
Jimmy Jansson	port 102	”-
Karl Adriansson	port 84	vald t.o.m. stämman 2023
Monica Karåker	port 86	”-
Sophia Loader	port 98	”-

Per-Anders Stenerös och Jimmy Jansson har av sagt sig omval. Fredrik Nevenius, Karin Svärd och Rosita Lindqvist står till förfogande för omval.

FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2022

Valberedningen föreslår att Fredrik Nevenius väljs till ordförande för 1 år.

FÖRSLAG TILL ÖVRIGA STYRELSELEDAMÖTER

Omval

Karin Svärd och Rosita Lindqvist, båda för en period om 2 år.

Nyval

John Hamben, port 88 och Ingrid Olsson, port 98, båda för en period om 2 år.

Kvarstår t.o.m. stämman 2023

Karl Adriansson, Monica Karåker och Sophia Loader.

FÖRSLAG TILL ANTAL REVISORER OCH SUPPLEANTER

Valberedningen föreslår att en ordinarie revisor och en revisorssuppleant väljs på ett år.

FÖRSLAG TILL REVISORER

Valberedningen föreslår att Magnus Ersbacken, port 86, väljs till ordinarie revisor och att Oscar Ugglå, port 84, väljs till suppleant.

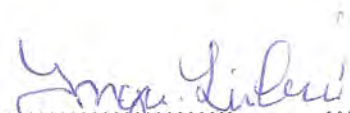
FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN

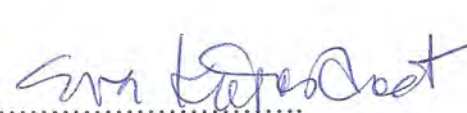
Den avgående valberedningen föreslår att en ny valberedning skall bestå av tre ledamöter som väljs för ett år.

Eva Kågestedt, port 84, och Inga-Lill Carlén, port 96, har förklarat sig stå till förfogande för omval. Per-Anders Stenerös står till förfogande för inval i valberedningen. Thomas Kihlberg har av sagt sig omval.

Minneberg 2022-03-21


.....
Thomas Kihlberg


.....
Inga-Lill Carlén


.....
Eva Kågestedt



Fullmakt

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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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