



Brf. TRANAN  
MINNEBERG



# Årsredovisning 2022

HSB Brf Tranan 259 i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-0676 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 i Stockholm kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Sandvik Nr 12          | 1986-01-01    | 1987                 |
| Sandvik Nr 13          | 1986-01-01    | 1987                 |
| Sandvik Nr 14          | 1986-01-01    | 1986                 |
| <b>Totalt 3 objekt</b> |               |                      |

Under året har fastigheterna varit fullvärdeförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Från och med 2023-01-01 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Folksam. Försäkringsavtal gäller t.o.m 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                        | lokaler (hyresrätt)                   | 701                      |
| 161                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12700                    |
| 2                        | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 166 objekt</b> |                                       | <b>13401</b>             |

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, gåstrum 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  | 2016-06-01 | 2022-05-11 |
| Fredrik Nevenius    | Ordförande  | 2022-05-11 |            |
| Fredrik Nevenius    | Ledamot     | 2012-05-02 |            |
| Monica Karåker      | Ledamot     | 2021-05-07 |            |
| Karin Svärd         | Ledamot     | 2009-04-09 |            |
| Ingrid Olsson       | Ledamot     | 2022-05-11 |            |
| John Hamben         | Ledamot     | 2022-05-11 |            |
| Rosita Lindqvist    | Ledamot     | 2016-05-22 |            |
| Sophia Loader       | Ledamot     | 2021-05-07 |            |
| Karl Adriansson     | Ledamot     | 2021-05-07 | 2022-10-01 |
| Jimmy Jansson       | Ledamot     | 2020-05-11 | 2022-05-11 |
| Robin Arlekrans     | Ledamot     | 2019-10-18 | 2022-12-20 |
| Jessica Eklöf       | HSB-Ledamot | 2022-12-21 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Karåker, Sophia Loader och Fredrik Nevenius. Karl Adriansson avgick i oktober 2022 pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Eva Kågestedt, Inga-Lill Carlén och Per-Anders Stenerös valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 27 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 2% från 2022-01-01.

Från 2023-01-01 höjdes avgifterna med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-26.

Målat återstående spaljéer utomhus

Bytt 6 tvättmaskiner och 1 torktumlare



Stamspolning  
Kontrollerat status VA-stammar  
Genomgång av skyddsrummen  
Ommålning av samtliga trapphus  
Bytt akustikplattor i trapphusen  
Nya bänkar i entréer  
EI-arbeten - utbyte av dåliga kabellister mm  
Ny ytterbelysning vid samtliga portar  
Nya innerarmaturer infällda i undertaken i entréerna  
Nya ljuskällor i befintliga väggarmaturer  
Nya anslagstavlor och namntavlor  
Nya informationsskyltar på dörrar

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

**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 spaljeer 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 och renovering av hissar på Svartviksslingan 82, 90 och 102  
2020 Byte av armaturen på samtliga 19 st utvändiga belysningsstolpar  
2020 Målning av 6 st spaljeer vid uteplatser på Svartviksslingan 96-102 samt 1 st spalje 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 spaljeer 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:**

Uppfräschning av källar- och vindsgångar  
Målning av plåtdetaljer på tegelfasader Svartviksslingan 88-90  
Ombyggnad av gästlägenhet (kök/badrum) Svartviksslingan 96  
Målning av plåtdetaljer på tegelfasad Svartviksslingan 96-102  
Matavfallshantering (Samfälligheten)

...

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 172    | 216    | 260    | 229    | 229    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 884  | 4 884  | 4 927  | 4 945  | 5 036  |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 7      | 7      | 7      | 8      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 249    | 171    | 140    | 159    | 137    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 581    | 494    | 439    | 454    | 449    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 711    | 697    | 697    | 697    | 697    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 785    | 740    | 737    | 738    | 733    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 11 067 | 10 604 | 10 283 | 10 486 | 10 428 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 328 | -1 365 | -583   | -412   | 787    |
| Soliditet, %                           | 35     | 37     | 38     | 38     | 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 11 750 957                 | 0                                                                      | 52 550                    | 11 803 508                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>29 996 238</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>52 550</b>             | <b>30 048 789</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 11 740 305                 | -1 365 079                                                             | -52 550                   | 10 322 675                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 365 079                 | 1 365 079                                                              | -2 328 120                | -2 328 120                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 375 226</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 380 670</b>         | <b>7 994 555</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>40 371 464</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 328 120</b>         | <b>38 043 344</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 549 484 kr samt ianspråktagande skett med 3 496 933 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 | 10 375 226       |
| Årets resultat, kr                                  | -2 328 120       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -3 549 484       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 3 496 933        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>7 994 555</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>7 994 555</b> |

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

## HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 11 066 925                       | 10 603 858                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -11 245 544                      | -9 884 480                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -178 948                         | -162 878                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -435 511                         | -394 923                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 135 972                       | -1 141 824                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -12 995 976                      | -11 584 105                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-1 929 051</b>                | <b>-980 247</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 18 949                           | 19 822                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -418 018                         | -404 654                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -399 070                         | -384 832                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-2 328 120</b>                | <b>-1 365 079</b>                |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 100 424 730        | 101 560 702        |
|                                              |        | 100 424 730        | 101 560 702        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 8  | 500                | 500                |
|                                              |        | 500                | 500                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 100 425 230        | 101 561 202        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 39 850             | 9 140              |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 3 873 730          | 3 655 178          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 644 404            | 886 042            |
|                                              |        | 4 557 984          | 4 550 360          |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 | 2 000 000          | 3 000 000          |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 272 988            | 48 410             |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 6 830 972          | 7 598 770          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>107 256 202</b> | <b>109 159 972</b> |



**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 18 245 281                | 18 245 281                |
| Yttre underhållsfond                         |        | 11 803 508                | 11 750 957                |
|                                              |        | <u>30 048 789</u>         | <u>29 996 238</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | 10 322 675                | 11 740 305                |
| Årets resultat                               |        | -2 328 120                | -1 365 079                |
|                                              |        | <u>7 994 555</u>          | <u>10 375 226</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>38 043 344</u>         | <u>40 371 464</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 36 098 500                | 48 298 500                |
|                                              |        | <u>36 098 500</u>         | <u>48 298 500</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 29 200 000                | 17 000 000                |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 017 673                 | 506 743                   |
| Skatteskulder                                |        | 108 019                   | 41 304                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 15 373                    | 0                         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 773 293                 | 2 941 961                 |
|                                              |        | <u>33 114 358</u>         | <u>20 490 008</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>69 212 858</u>         | <u>68 788 508</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>107 256 202</u></b> | <b><u>109 159 972</u></b> |

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm****Kassaflödesanalys****2022-01-01**  
**2022-12-31****2021-01-01**  
**2021-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-2 328 120

-1 365 079

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

1 135 972

1 141 824

Kassaflöde från löpande verksamhet

-1 192 148

-223 254

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

210 369

-179 860

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

424 350

1 673 838

Kassaflöde från löpande verksamhet

-557 429

1 270 723

**Investeringsverksamhet**

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

0

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

0

-731 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0

-731 000

**Årets kassaflöde****-557 429****539 723****Likvida medel vid årets början****6 703 508****6 163 784****Likvida medel vid årets slut****6 146 079****6 703 508**

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

## HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

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

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 1 519 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.

## HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

| Noter        |                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                |                          |                          |
|              | Årsavgifter                           | 9 032 440                | 8 855 288                |
|              | Individuell mätning el                | 588 286                  | 723 050                  |
|              | Hyrer                                 | 1 126 496                | 976 355                  |
|              | Övriga intäkter                       | 336 467                  | 64 822                   |
|              | Bruttoomsättning                      | 11 083 689               | 10 619 515               |
|              | Avgifts- och hyresbortfall            | -16 720                  | -15 540                  |
|              | Hyresförluster                        | -44                      | -117                     |
|              |                                       | <b>11 066 925</b>        | <b>10 603 858</b>        |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>            |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård        | 1 718 264                | 1 651 546                |
|              | Reparationer                          | 1 126 392                | 1 251 117                |
|              | El                                    | 1 480 561                | 1 003 108                |
|              | Uppvärmning                           | 2 119 044                | 1 763 701                |
|              | Vatten                                | 316 133                  | 242 305                  |
|              | Sophämtning                           | 0                        | 48 600                   |
|              | Fastighetsförsäkring                  | 283 435                  | 238 318                  |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | 481 216                  | 374 947                  |
|              | Förvaltningsarvoden                   | 197 390                  | 143 533                  |
|              | Övriga driftkostnader                 | 26 176                   | 52 895                   |
|              | Planerat underhåll                    | 3 496 933                | 3 114 410                |
|              |                                       | <b>11 245 544</b>        | <b>9 884 480</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>       |                          |                          |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 27 651                   | 50 791                   |
|              | Administrationskostnader              | 64 688                   | 42 664                   |
|              | Extern revision                       | 18 000                   | 17 313                   |
|              | Konsultkostnader                      | 18 750                   | 2 250                    |
|              | Medlemsavgifter                       | 49 860                   | 49 860                   |
|              |                                       | <b>178 948</b>           | <b>162 878</b>           |

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Noter                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31                          | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Not 4</b>                                | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |
| Arvode styrelse                             | 273 000                                           | 268 000                  |
| Revisionsarvode                             | 8 000                                             | 8 000                    |
| Övriga arvoden                              | 79 250                                            | 38 000                   |
| Sociala avgifter                            | 75 261                                            | 72 860                   |
| Övriga personalkostnader                    | 0                                                 | 8 063                    |
|                                             | <b>435 511</b>                                    | <b>394 923</b>           |
| <b>Not 5</b>                                | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 584                                             | 1 812                    |
| Ränteintäkter skattekonto                   | 0                                                 | 645                      |
| Ränteintäkter HSB bunden placering          | 16 550                                            | 16 500                   |
| Övriga ränteintäkter                        | 815                                               | 865                      |
|                                             | <b>18 949</b>                                     | <b>19 822</b>            |
| <b>Not 6</b>                                | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder         | 416 358                                           | 403 245                  |
| Övriga räntekostnader                       | 1 660                                             | 1 409                    |
|                                             | <b>418 018</b>                                    | <b>404 654</b>           |



## HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

| Noter                                                                                                                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 109 778 194        | 109 778 194        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                                             | 8 500 000          | 8 500 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>118 278 194</b> | <b>118 278 194</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -16 717 492        | -15 575 667        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 135 972         | -1 141 824         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-17 853 464</b> | <b>-16 717 492</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>100 424 730</b> | <b>101 560 702</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 175 000 000        | 149 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 12 460 656         | 9 445 320          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 219 000 000        | 152 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 11 205 088         | 4 559 493          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>417 665 744</b> | <b>315 004 813</b> |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 639                | 80                 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 3 873 076          | 3 655 083          |
| Placeringskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 15                 | 15                 |
|                                                                                                                                             | <b>3 873 730</b>   | <b>3 655 178</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 637 971            | 619 409            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 6 433              | 266 633            |
|                                                                                                                                             | <b>644 404</b>     | <b>886 042</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 0                  | 1 000 000          |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm                                                                                                   | 2 000 000          | 2 000 000          |
|                                                                                                                                             | <b>2 000 000</b>   | <b>3 000 000</b>   |

## HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

| Noter  |                                                                                                                                                                                       | 2022-12-31  | 2021-12-31 |                  |            |                      |             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------------|------------|----------------------|-------------|
| Not 12 | Kassa och bank                                                                                                                                                                        |             |            |                  |            |                      |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 272 988     | 48 410     |                  |            |                      |             |
|        |                                                                                                                                                                                       | 272 988     | 48 410     |                  |            |                      |             |
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |             |            |                  |            |                      |             |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer  | Ränta      | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39758231049 | 0,75%      | 2024-10-16       | 19 098 500 | 0                    |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39758295810 | 2,41%      | 2023-01-20       | 17 000 000 | 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 | 0                    |             |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |             |            |                  |            | 65 298 500           |             |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                                        |             |            |                  |            | 36 098 500           |             |
|        | 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                                                                                                                                                  | 29 200 000  | 17 000 000 |                  |            |                      |             |
|        |                                                                                                                                                                                       | 29 200 000  | 17 000 000 |                  |            |                      |             |
| Not 15 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |             |            |                  |            |                      |             |
|        | Källskatt                                                                                                                                                                             | 15 373      | 0          |                  |            |                      |             |
|        |                                                                                                                                                                                       | 15 373      | 0          |                  |            |                      |             |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                          |             |            |                  |            |                      |             |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                               | 130 048     | 59 380     |                  |            |                      |             |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       | 1 284 992   | 1 042 082  |                  |            |                      |             |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             | 1 358 253   | 1 840 499  |                  |            |                      |             |
|        |                                                                                                                                                                                       | 2 773 293   | 2 941 961  |                  |            |                      |             |

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

**HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm**

| Noter         | 2022-12-31                                   | 2021-12-31 |
|---------------|----------------------------------------------|------------|
| <b>Not 17</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b> |            |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Fredrik Nevenius

.....  
Ingrid Olsson

.....  
Jessica Eklöf

.....  
John Hamben

.....  
Karin Svärd

.....  
Monica Karåker

.....  
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 2022.

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 2022 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. Revisorernas 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 från BoRevision 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ersbacken  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tranan nr 259 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK NEVENIUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 09:56:43



**MONICA KARÅKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:08:19



**KARIN SVÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 20:40:59



**JOHN HAMBEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:21:34



**ROSITA LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:26:15



**INGRID OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 20:21:55



**SOPHIA LOADER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 20:26:11



**JESSICA EKLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 15:55:28



**MAGNUS ERSBACKEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 12:25:29



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:05:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tranan nr 259 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS ERSBACKEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 12:39:58



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:05:32



HSB – där möjligheterna bor



