



Brf. TRANAN
MINNEBERG



Årsredovisning 2023

HSB Brf Tranan 259 i Stockholm



Brf. TRANAN
MINNEBERG

Kallelse till föreningsstämma

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

Tid: Torsdag den 2 maj 2023 kl. 19.00
Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17
Förtäring: Vi bjuder fika från kl. 18.30

På föreningsstämman 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.

Årsredovisningen finns att läsa, ladda ner och skriva ut på Brf Tranans hemsida, brftranan.se, kontakta någon i styrelsen om du vill ha ett utskrivet exemplar.

Minneberg den 16 april 2024
Styrelsen för Brf Tranan

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
 - a) Förslag om att anta nya stadgar, se bilaga 1
 - b) Styrelsen har beslutat att föreslå för stämman att föreningen säger upp sitt medlemskap i HSB. Styrelsen får inte själv besluta i denna fråga, då det är fråga om en stadgeändring., se bilaga 2
24. Föreningsstämmans avslutande



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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandvik Nr 12		1987
Sandvik Nr 13		1987
Sandvik Nr 14		1986

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 700
3	lokaler	701
2	p-platser	0
Totalt 166 objekt		13 401

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.
Fredrik Nevenius	Ordförande	2022-05-11	
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	
Victoria Masena	HSB-Ledamot	2023-05-05	
Jessica Eklöf	Ledamot	2022-12-21	2023-01-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Svärd, Rosita Lindqvist, John Hamben och Ingrid Olsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Karåker, John Hamben, Rosita Lindqvist och Fredrik Nevenius.

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 (sammankallande), Per-Anders Stenerös samt Inga-Lill Carlén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från och med den 1 januari 2023.

Årsavgiften höjdes med 5% från och med den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Installerat backup-batterier för belysningen i portarna, så att belysningen fungerar även vid strömavbrott.

Renoverat Gästlägenheten i 96:an (Eget, nytt badrum samt nytt pentry)

Bytt förvaltningsleverantör till Fastighetsägarna Service

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renoverat Trapphusen (Målning, Slipning golv, ny Entrébelysning, nya namntavlor, nya bänkar, nya akustikplattor)
2022	Stampsplining och Kontroll VA-Stammar
2022	Ny ytterbelysning vid samtliga portar

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
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 spaljéer vid uteplatser på Svartviksslingan 96-102 samt 1 st spaljé vid sandlåda Svartviksslingan 84
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:

Byte Passersystem (Sker 2024)
Uppfräschning av tvättstugorna
Uppfräschning av källar- och vindsgångar
Målning av plåtdetaljer utomhus
Matavfallshantering (Samfälligheten)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	259	172	216	260	229
Skuldsättning, kr/kvm	4 831	4 884	4 884	4 927	4 945
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 048	5 062	5 062	5 148	5 167
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	222	249	171	140	159
Årsavgifter, kr/kvm	747	711	697	697	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	91	94	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	902	785	740	737	738
Nettoomsättning, tkr	11 144	11 067	10 604	10 283	10 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	-2 328	-1 365	-583	-412
Soliditet, %	36	35	37	38	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär, samt ökade räntekostnader.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%.

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
Upplåtelseavgifter, kr	1 534 988	0	0	1 534 988
Underhållsfond, kr	11 803 508	0	976 188	12 779 696
S:a bundet eget kapital, kr	30 048 789	0	976 188	31 024 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 322 675	-2 328 120	-976 188	7 018 366
Årets resultat, kr	-2 328 120	2 328 120	-223 389	-223 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 994 555	0	-1 199 577	6 794 977
S:a eget kapital, kr	38 043 344	0	-223 389	37 819 954

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 499 055 kr samt ianspråktagande skett med 2 522 886 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	7 994 555
Årets resultat, kr	-223 389
Reservation till underhållsfond, kr	-3 499 055
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 522 886
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 794 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 794 997

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 143 657	10 762 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	826 224	304 883
Summa Rörelseintäkter		11 969 881	11 066 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 987 456	-11 153 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 128	-271 073
Personalkostnader	Not 6	-433 595	-435 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 130 120	-1 135 972
Summa Rörelsekostnader		-10 791 299	-12 995 976
Rörelseresultat		1 178 581	-1 929 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 367	18 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 419 338	-418 018
Summa Finansiella poster		-1 401 971	-399 070
Resultat efter finansiella poster		-223 389	-2 328 120
Resultat före skatt		-223 389	-2 328 120
Årets resultat		-223 389	-2 328 120

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	99 294 609	100 424 730
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		99 294 609	100 424 730

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

99 295 109 **100 425 230**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 002	39 850
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 295 120	3 873 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	348 429	644 404
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 649 551	4 557 984

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 311 830	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 311 830	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 140 722	272 988
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 140 722	272 988

Summa Omsättningstillgångar

6 102 103 **6 830 972**

Summa Tillgångar

105 397 212 **107 256 202**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 245 281	18 245 281
Fond för yttre underhåll	12 779 697	11 803 508
Summa Bundet eget kapital	31 024 978	30 048 789

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 018 366	10 322 675
Årets resultat	-223 389	-2 328 120
Summa Fritt eget kapital	6 794 977	7 994 555

Summa Eget kapital

37 819 955 **38 043 344**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	36 098 500
Summa Långfristiga skulder		0	36 098 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		64 098 500	29 200 000
Leverantörsskulder		43 655	1 017 673
Skatteskulder		194 900	108 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 260	214 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 219 942	2 573 961
Summa Kortfristiga skulder		67 577 257	33 114 358

Summa Skulder

67 577 257 **69 212 858**

Summa Eget kapital och skulder

105 397 212 **107 256 202**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 178 581 -1 929 051

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 130 120 1 135 972

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 130 120 1 135 972

Erhållen ränta 17 367 18 949

Erlagd ränta -1 181 664 -347 350

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 144 405 -1 121 480

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 329 748 210 369

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -673 275 353 682

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-343 527 564 051

Kassaflöde från den löpande verksamheten

800 878 -557 429

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 200 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 200 000 0

Årets kassaflöde

-399 122 -557 429

Likvida medel vid årets början

6 146 079 6 703 508

Likvida medel vid årets slut

5 746 958 6 146 079

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	49 876 659 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 484 209	9 032 440
	Hyror lokaler	940 696	857 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 156	12 156
	IMD	515 095	588 286
	Hyror övrigt	31 800	31 320
	Övriga primära intäkter	177 726	257 584
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 161 682	10 778 806
	Hysesbortfall	-18 025	-16 764
	<i>Summa</i>	-18 025	-16 764
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 143 657	10 762 042
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 148	301 919
	Övriga sekundära intäkter	822 076	2 964
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	826 224	304 883
	I sekundära intäkter ingår utbetalt elstöd om 789 tkr		
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 596 317	-1 532 863
	Snö och halk-bekämpning	-232 641	-185 401
	Reparationer	-639 087	-833 259
	Planerat underhåll	-2 522 866	-3 496 933
	Försäkringsskador	-123 894	-293 133
	EI	-977 019	-1 480 561
	Uppvärmning	-1 575 409	-2 119 044
	Vatten	-389 174	-316 133
	Fastighetsförsäkring	-303 507	-283 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-492 506	-481 216
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 035	-131 441
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 987 456	-11 153 419

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 200	-4 790
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 649	-27 651
	Administrationskostnader	-34 250	-51 274
	Extern revision	-21 875	-18 000
	Konsultkostnader	-1 625	-18 750
	Medlemsavgifter	-49 860	-49 860
	Föreningsverksamhet	-28 328	-19 276
	Övriga förvaltningskostnader	-57 342	-81 473
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-240 128	-271 073
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 600	-8 000
	Övriga arvoden	-330 598	-352 250
	Sociala avgifter	-94 397	-75 261
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-433 595	-435 511
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 141	1 584
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 567	16 550
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 659	815
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 367	18 949
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 418 682	-416 358
	Övriga räntekostnader	-656	-1 660
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 419 338	-418 018

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 767 623	109 767 623
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 571	10 571
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	118 278 194	118 278 194
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 853 464	-16 717 492
	Årets avskrivningar	-1 130 120	-1 135 972
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-18 983 585	-17 853 464
	Utgående redovisat värde	99 294 609	100 424 730
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	175 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 460 656	12 460 656
	Taxeringsvärde mark - bostäder	219 000 000	219 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 205 088	11 205 088
	Summa	417 665 744	417 665 744
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 838 000	106 838 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	106 838 000	106 838 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 294 406	3 873 091
	Övriga fordringar	714	639
	Summa Övriga fordringar	2 295 120	3 873 730
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 429	644 404
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 429	644 404

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	2 000 000		
	Övriga kortfristiga placeringar	2 311 830	0		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 311 830	2 000 000		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	1 007 667	0		
	Bankkonto 7	133 055	272 988		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 140 722	272 988		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,52%	2024-10-21	18 000 000	0
	Nordea	0,75%	2024-10-16	19 098 500	0
	Stadshypotek AB	4,51%	2024-07-20	17 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,47%	2024-03-15	10 000 000	0
				64 098 500	0
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			64 098 500	
	Kortfristig del			64 098 500	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,39%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	0	-10 898		
	Källskatt	2 998	15 373		
	Övriga kortfristiga skulder	17 262	210 230		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	20 260	214 705		

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 007 667	1 085 660
	Övriga förutbetalda intäkter	1 842 825	0
	Upplupna räntekostnader	367 722	130 048
	Övriga upplupna kostnader	1 728	1 358 253
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 219 942	2 573 961

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ersbacken
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-15 kl. 23:08:24



VICTORIA MASENA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:33:30



MONICA KARÅKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:39:14



KARIN SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:37:52



JOHN HAMBEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:49:31



ROSITA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:25:35



INGRID OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:03:04



SOPHIA LOADER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:04:52



MAGNUS ERSBACKEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:06:14



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:39:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-17 kl. 13:07:24



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:39:20



Brf TRANAN

Valberedningens förslag till arvoden, styrelse, revisorer och valberedning verksamhetsåret 2024

PRINCIPER FÖR ARVODERING AV STYRELSE

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen till styrelsen knyts till de officiella inkomstbasbeloppen. Vidare beslöts vid föreningsstämman 2017 att det totala arvodet till styrelsen skall uppgå till fyra (4) inkomstbasbelopp. År 2024 är inkomstbasbeloppet 76 200 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) inkomstbasbelopp; totalt 304 800 kronor exklusive sociala kostnader. Styrelsen fördelar inom sig beloppet mellan de av föreningsstämman valda ledamöterna.

FÖRSLAG TILL REVISORSARVODE

Arvodet för den av föreningsstämman valda revisorn föreslås totalt till 9 000 kronor och till revisors-suppleanten 1 500 kronor, båda beloppen exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 4 300 kronor exklusive sociala kostnader.

Förslag till styrelseledamöter och styrelsens ordförande

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2023 valdes undertecknade, Eva Kågestedt (sammankallande), Inga-Lill Carlén och Per-Anders Stenerös, till valberedare.

Valberedningen har haft enskilda möten med samtliga styrelseledamöter och hört deras syn på arbetet i styrelsen, samt haft intervjuer med ett antal intresserade till styrelsearbete.

Samtliga styrelseledamöter valda av föreningsstämman är ordinarie ledamöter. Valberedningen föreslår att denna ordning ska fortsätta att gälla för kommande verksamhetsår.

FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER VERKSAMHETSÅRET 2024

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

FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 bestått av

Fredrik Nevenius	port 86, vald tom stämman 2025
Monica Karåker	port 86, vald tom stämman 2025
Sophia Loader	port 98, vald tom stämman 2025

Karin Svärd	port 90, vald tom stämman 2024
Rosita Lindqvist	port 86, vald tom stämman 2024
John Hamben	port 88, vald tom stämman 2024
Ingrid Olsson	port 98, vald tom stämman 2024

Omval av ordinarie styrelseledamöter

	Port	Period
Karin Svärd	90	2 år
Rosita Lindqvist	86	2 år
John Hamben	88	2 år
Ingrid Olsson	98	2 år

Nyval av styrelseledamot

Sophie Linnusaar	90	2 år
------------------	----	------

Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden

Fredrik Nevenius	86
Monica Karåker	86
Sophia Loader	98

FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE

Fredrik Nevenius föreslås till ordförande under verksamhetsåret 2024.

FÖRSLAG TILL ANTAL REVISORER OCH SUPPLEANTER

Revisorerna och suppleanten väljs på ett år.
Valberedningen föreslår en ordinarie revisor och en suppleant.

FÖRSLAG TILL REVISOR OCH SUPPLEANT

Ordinarie revisor	Port
Magnus Ersbacken	86

Suppleant

Anna Andersson	86
----------------	----

FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN

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

FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

Om inga andra kandidater anmäler sig står Eva Kågestedt, Inga-Lill Carlén och Per-Anders Stenerös till förfogande för uppdraget under 2024.

Minneberg 2024-04-08



Eva Kågestedt Inga-Lill Carlén Per-Anders Stenerös

Förslag om att uppdatera stadgarna

Förslag till beslut angående styrelsens förslag att anta nya stadgar i andra sittningen.

Bakgrund: En del lagändringar trädde i kraft den 1 januari 2023 vilket har föranlett HSB Stockholm att uppdatera och anpassa sina normalstadgar med anledning av detta. HSB Stockholm har tagit fram ett förslag till nya stadgar för Brf Tranan. Dessa är anpassade efter våra nuvarande stadgar, vilka på några punkter skiljer sig från normalstadgarna.

Kommentar: Beslut om stadgeändring blir giltigt bara om det antas på två efter varandra följande föreningsstämmor. Vid den första föreningsstämman gäller "enkel majoritet" och att det på den andra föreningsstämman krävs "kvalificerad majoritet (2/3 av de röstande)" som röstar för förslaget. Stadgeförslaget antogs vid en första sittning på Brf Tranans ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2023.

Nuvarande stadgar finns att läsa på brftranan.se under Boendeinfo/stadgar.

De huvudsakliga förändringarna i stadgarna redovisas nedan och de föreslagna stadgarna finns i sin helhet på brftranan.se under Aktuellt / Föreningsstämma.

- Förändringar i **§ 37** beträffande vilka ändringar bostadsrättshavaren får göra i lägenheten och att möjlighet införs för en bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut i denna del att begära att hyresnämnden prövar frågan.
- Regleringen i **§ 36** kring avhjälpande av brist i lägenheten utökas till att även omfatta situationer då en bostadsrättshavare utför en åtgärd i strid med § 37.
- Ytterligare en förverkandegrund införs i **§ 44** gällande situationen då en bostadsrättshavare utan behövligt tillstånd utför en åtgärd för vilken tillstånd krävs enligt § 37.
- Andra paragrafer där vi sett ett behov av att göra ändringar i är **§ 5** och **§ 40** med anledning av en tidigare ändring i bostadsrättslagen genom vilken begreppet Landsting ändrades till Region samt **§ 1** med anledning av en tidigare lagändring genom vilken begreppet firma ersattes med företagsnamn.

Styrelsen hemställer härmed medlemmarna vid ordinarie föreningsstämman för Brf Tranan, torsdagen den 2 maj 2024, att anta de nya stadgarna i den sista (andra) sittningen..

Proposition från styrelsen till Tranans årsstämma 2024-05-02 angående medlemskap i HSB

Styrelsen har genomlyst fördelar/nackdelar av medlemskapet i HSB och finner inte att det är till speciellt stor nytta för vare sig för föreningen eller medlemmarna. Om detta skrev styrelsen i Minnebergsbladet nummer 1 2024, på sidan 22. Minnebergsbladet nummer 1 2024 finns publicerat på brftranan.se under Boendeinfo, Minnebergsbladet.

Ett utträde ur HSB kräver ändringar av föreningens stadgar och stämmobeslut på två på varandra följande stämmor. Vid den första föreningsstämman gäller "enkel majoritet" och att det på den andra föreningsstämman krävs "kvalificerad majoritet (2/3 av de röstande)" som röstar för förslaget.

Vid årets föreningsstämma föreligger redan en andra omröstning av godkännande av nya stadgar föranledd av lagändringar (se bilaga 1).

Styrelsen skulle ha kunnat lägga fram ett nytt stadgeförslag redan till denna stämma, med en första omröstning i frågan, men eftersom frågan om föreningens medlemskap i HSB kräver en stadgeändring vid två på varandra följande stämmor, anser styrelsen att det är bäst att först ha ett beslut om medlemskap innan processen med att ta fram nya stadgar påbörjas. Om stämman röstar för ett utträde ur HSB kommer det nya stadgeförslaget att utgå från de stadgar som gäller efter denna stämma.

Styrelsen frågar stämman om föreningen ska påbörja arbetet med att avsluta medlemskapet i HSB – i så fall kommer styrelsen att ta fram ett nytt stadgeförslag och kalla till extra stämma/or i denna fråga.

Brf Tranans styrelse
16 april 2024

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.



Brf. TRANAN
MINNEBERG

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)