



Brf. TRANAN
MINNEBERG



Årsredovisning 2024

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 8 maj 2025 kl. 19.00
Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17
Förtäring: Vi bjuder på 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.

Minneberg den 23 april 2025
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 styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för Brf Tranan nr 259 (716418-0676) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.
Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Sandvik 12,13 och 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Svartviksslingan 82-102.
Sandvik 12 och 13 byggdes år 1987. Sandvik 14 byggdes år 1986.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Minnebergs Samfällighetsförening.

Föreningen är medlem i HSB Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
161	Lägenheter, bostadsrätt	12 699
78	Lokaler, hyresrätt	813
2	Antal p-platser	

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. Hyresrätt fördelas på förråd 74 st - 185 kvm, Butik - 408 kvm, Förskola - 152 kvm, Fiberförråd - 8 kvm samt två gästlägenheter - 60 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-02. På stämman deltog 49 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Nevenius	Ordförande
Rosita Lindqvist	Kassör
Karin Svärd	Sekreterare
John Hamben	Ledamot
Monica Karåker	Ledamot
Ingrid Olsson	Ledamot
Sophie Linnusaar Tuda	Ledamot
Sophia Loader	Ledamot, vice ordförande
Victoria Masena	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Nevenius, Sophia Loader och Monica Karåker.

Föreningens firma tecknas av Fredrik Nevenius, Rosita Lindqvist, John Hamben och Monica Karåker.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av registrerade firmatecknare.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Magnus Ersbacken (Föreningsvald), samt en av HSB riksförbund utsedd revisor Maria Sukhova hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har utgjorts av Eva Kågestedt (Sammankallande), Inga-Lill Carlén och Per-Anders Stenerös.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Bytt förvaltning från HSB till Fastighetsägarna Service
2024	Tecknat medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm
2024	Bytt passersystem till Salto Homelok
2024	Fått ny underhållsplan
2024	Målning av plåtdetaljer på Svartviksslingan 88-94
2024	Byte av överliggare och spaljéer vid uteplatser samt målning av dessa
2023	Installerat backup-batterier för belysningen i portarna, så att belysningen fungerar även vid strömavbrott.
2023	Renoverat Gästlägenheten i 96:an (Eget, nytt badrum samt nytt pentry)
2023	Bytt huvudförvaltare från HSB till Fastighetsägarna Service (okt 2023)
2022	Ny ytterbelysning vid samtliga portar
2022	Stamspolning och Kontroll VA-Stammar
2022	Målning samtliga trapphus
2022	Nya namntavlor samtliga trapphus
2022	Nya bänkar i de flesta trapphus
2022	Nya akustikplattor i samtliga trapphus
2021	Slipning och rengöring av golv och trappor i samtliga trapphus
2021	Bytt belysningsarmaturer i styrelserum
2021	Inköp av nya utemöbler
2021	Ombyggnad av lekplats med installation av 2 st nya gungdjur
2021	Målning av plåtdetaljer på tegelfasader på Svartviksslingan 82, 84 och 86
2021	Byte av grill vid grillplatsen vid Svartviksslingan 96-102
2020	Målning av plåtdetaljer på tegelfasaderna på Svartviksslingan 94
2020	Byte av armaturen på samtliga 19 st utvändiga belysningsstolpar
2020	Modernisering och renovering av 3 st hydraulhissar på Svartviksslingan 82, 90 och 102
2019	Målning av utvändiga belysningsstolpar och belysningspollare
2019	Modernisering av 2 st hydraulhissar på Svartviksslingan 84 och 98
2018	Målning av utvändiga ledstänger
2017-2021	Byte av spaljéer vid uteplatser samt målning av dessa
2017	Ombyggnad av gård vid Svartviksslingan 82-86
2015-2016	Byte av avstängningsventiler i samtliga lägenheter
2015	Montering av takstegar
2014-2016	Modernisering 4 linhissar på Svartviksslingan 86,88,94,96

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2030	Uppfräschning av tvättstugorna
2030-2035	Tak- och fasadrenovering
2040-2050	Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 5 procent.

Avgiften planeras höjas med två procent årligen för att hålla takt med stigande priser.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 222 st. Under året har 16 tillkommit samt 19 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 219 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Totalförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Jour	Securitas Jourmontör AB
Parkeringsövervakning	Corepark AB
Hisservice	Hiss- och elteknik AB
Skadedjur	Anticimex AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Fortum AB
Lås- och passersystem	Södermalms lås AB
Bredband och telefoni (Gruppavtal)	Telenor AB
TV (Gruppavtal)	Tele2 AB
IMD (EI)	Techem AB
Vatten	SVoA AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se 2024 på genomförda åtgärder.

Not angående hyresrätter. I år räknas samtliga förråd och gästlägenheter in i hyresrätterna, se fördelning. Föregående år räknades ett snitt per förråd på ca 1 kvm. I år räknas snittet som 2,5 kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 2% från och med 2025-01-01.

Amorterat 1 miljon på lånet som förföll i mars.

Upplysning vid förlust/negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Samfälligheten

Se bilaga genomförda åtgärder.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	11 787	11 144	11 067	10 604
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 493	-223	-2 328	-1 365
Soliditet (%)	35	36	35	37
Totala intäkter kr/kvm	874	902	785	740
Årsavgifter kr/kvm	784	747	711	697
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 744	4 831	4 884	4 884
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 048	5 048	5 062	5 062
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad kr/kvm	205	222	249	171
Sparande per kvm	216	259	172	216
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	84	83	91	94

Nyckeltalsbeskrivning finns i Not 1.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	12 779 697	7 018 366	-223 389	37 819 955
Förändring av fond för yttre underhåll			2 572 325	-2 572 325		
Balanseras i ny räkning				-223 389	223 389	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-1 492 527	-1 492 527
Belopp vid årets utgång	16 710 293	1 534 988	15 352 022	4 222 652	-1 492 527	36 327 428

Resultatdisposition*Belopp i kr***Förslag till resultatdisposition**

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

Balanserat resultat	6 794 977
Årets resultat	-1 492 527
Reservation till underhållsfond	-3 499 055
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>926 730</u>
Totalt	2 730 125

Balanseras i ny räkning	<u>2 730 125</u>
Summa	2 730 125

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 787 187	11 143 657
Övriga rörelseintäkter	3	20 882	826 224
		<u>11 808 069</u>	<u>11 969 881</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-7 383 019	-8 987 456
Övriga externa kostnader	5	-294 796	-240 128
Personalkostnader	6	-141 752	-433 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-3 478 347</u>	<u>-1 130 120</u>
Rörelseresultat		<u>510 155</u>	<u>1 178 582</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	135 008	17 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-2 137 690</u>	<u>-1 419 338</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 492 527</u>	<u>-223 389</u>
Resultat före skatt		<u>-1 492 527</u>	<u>-223 389</u>
Årets resultat		<u>-1 492 527</u>	<u>-223 389</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	95 941 094	99 294 609
Inventarier, verktyg och installationer	10	977 816	-
		<u>96 918 910</u>	<u>99 294 609</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>96 919 410</u>	<u>99 295 109</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 028	6 002
Övriga fordringar	12	3 394 478	2 295 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	313 671	348 429
		<u>3 741 177</u>	<u>2 649 551</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	-	2 311 830
		<u>-</u>	<u>2 311 830</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	2 722 070	1 140 722
		<u>2 722 070</u>	<u>1 140 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 463 247</u>	<u>6 102 103</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>103 382 657</u>	<u>105 397 212</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 245 281	18 245 281
Fond för yttre underhåll		15 352 022	12 779 697
		<u>33 597 303</u>	<u>31 024 978</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 222 652	7 018 366
Årets resultat		-1 492 527	-223 389
		<u>2 730 125</u>	<u>6 794 977</u>
Summa eget kapital		<u>36 327 428</u>	<u>37 819 955</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	64 098 500	64 098 500
Leverantörsskulder		321 725	43 655
Skatteskulder		100 918	194 900
Övriga kortfristiga skulder	17	-	20 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 534 086	3 219 942
		<u>67 055 229</u>	<u>67 577 257</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>103 382 657</u>	<u>105 397 212</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		510 155	1 178 581
Avskrivningar		3 478 347	1 130 120
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning		<u>-2 002 682</u>	<u>-1 164 296</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 985 820	1 144 405
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-36 640	329 748
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-536 827</u>	<u>-673 274</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 412 353	800 879
Investeringsverksamheten			
Inköp maskiner, inventarier och installationer		<u>-1 102 648</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 102 648	
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån			<u>-1 200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-1 200 000
Årets kassaflöde		309 705	-399 121
Likvida medel vid årets början		5 746 958	6 146 079
Likvida medel vid årets slut		6 056 663	5 746 958

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Ändrade redovisningsprinciper

Har skett övergång till K3 i år från K2.

Avskrivningsposten byggnad redovisar enligt komponentredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Totala inäkter per kvm

Totala intäkter per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Sparande

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Uppställning årsredovisning

Föreningen har, i enlighet med kommande krav, övergått till redovisningsprincipen K3. Föreningen har också bytt ekonomisk förvaltare, vilka har en annan kontoplan än tidigare. Man får inte ändra tidigare fastställda siffror och beskrivningar (2023) och därför är vissa poster inte jämförbara i uppställningen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

	Procent	År
Byggnad med kompetent fördelning	1-10	10-100
Markanläggningar	20	20
Maskiner, inventarier och installationer	10-20	5-10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Fonden finns inskriven i våra stadgar, men passar dåligt med redovisningsprincipen K3. Föreningen kommer att undersöka hur detta skall lösas i framtiden.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 958 255	9 484 209
Hyror lokaler	1 033 930	940 696
Hyror garage och p-platser	12 156	12 156
IMD	534 567	515 095
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 249	31 800
Övriga hyresintäkter	245 410	177 726
Hyresbortfall	-16 380	-18 025
Summa	11 787 187	11 143 657

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	-	4 148
Övriga intäkter	20 882	822 076
Summa	20 882	826 224

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfällighetsavgift	-	1 596 317
Samfällighetsavgift	1 193 920	-
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 980	-
Städning/lokalvård	272 346	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	140 928	-
Trädgårdsskötsel utöver avtal	65 087	-
Snöröjning	117 567	232 641
Serviceavtal	53 130	-
Reparationer	820 295	639 087
Underhåll	926 730	2 522 867
Försäkringsskador	-	123 894
El	892 304	977 019
Uppvärmning	1 391 309	1 575 409
Vatten	486 427	389 174
Sophämtning	5 386	-
Försäkringspremie	348 429	303 507
Fastighetsavgift bostäder	264 060	255 849
Fastighetsskatt lokaler	236 657	236 657
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 844	-
Panter och överlåtelser	39 117	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	45 170	-
Juridiska åtgärder	36 333	-
Förvaltningsavtalskostnader	-	135 035
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 383 019	8 987 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyrer	-	13 200
Telefon-data	19 578	-
Förbrukningsmaterial och inventarier	41 470	33 649
Administrationskostnader	4 716	34 250
Underhållsplan	75 000	-
Revisionsarvode	44 000	21 875
Konsultkostnader	21 250	1 625
Medlemsavgift	61 554	49 860
Föreningsverksamhet	13 430	28 328
Övriga förvaltningskostnader	13 799	57 341
Summa	294 797	240 128

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Internrevisor	-	8 600
Styrelsearvoden	97 800	-
Övriga arvoden	17 600	330 598
Sociala kostnader	26 352	94 397
	141 752	433 595

Styrelsearvodet uppgick till 297 200 kr, revisorsarvodet till 10 500 kr och valberedningens arvode till 12 900 kr. Efter återföring av periodisering 2023 syns dock 97 800 kr.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-	1 141
Ränteintäkter HSB bunden placering	-	5 567
Övriga ränteintäkter och liknande poster	135 008	10 659
	135 008	17 367

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån till kreditinstitut	2 134 041	1 418 682
Övriga räntekostnader	3 649	656
	2 137 690	1 419 338

Not 9 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 767 623	109 767 623
-Mark	8 500 000	8 500 000
-Markanläggningar	10 571	10 571
	<u>118 278 194</u>	<u>118 278 194</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 983 585	-17 853 465
-Årets avskrivning enligt plan	-3 353 515	-1 130 120
	<u>-22 337 100</u>	<u>-18 983 585</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 941 094	99 294 609

Avskrivningsbeloppet är högre i år på grund av övergången från K2 till K3.

Taxeringsvärde

Byggnader	183 934 000	183 934 000
Mark	222 564 000	222 564 000
	<u>406 498 000</u>	<u>406 498 000</u>
 Bostäder	 394 000 000	 394 000 000
Lokaler	12 498 000	12 498 000
	<u>406 498 000</u>	<u>406 498 000</u>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	52 068	52 068
-Nyanskaffningar under året	1 102 648	
	<u>1 154 716</u>	<u>52 068</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-52 068	-52 068
-Årets avskrivning	-124 832	-
	<u>-176 900</u>	<u>-52 068</u>
Redovisat värde vid årets slut	977 816	-

Not 11 Andelar i långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	-	2 294 406
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 334 593	-
Skattekonto	59 885	-
Övriga fordringar	-	714
	3 394 478	2 295 120

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 670	348 429
	313 670	348 429

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga placeringar	-	2 311 830
	-	2 311 830

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB 1	1 363 476	133 055
SHB 2	147 644	1 007 667
SHB 3	1 210 950	-
	2 722 070	1 140 722

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	2025-03-15	3,66%	10 000 000	10 000 000
Nordea	2025-07-22	3,36%	17 000 000	17 000 000
Nordea	2025-10-21	3,35%	18 000 000	18 000 000
Nordea	2025-10-16	3,37%	19 098 500	19 098 500
			64 098 500	64 098 500
Varav Kortfristig del			64 098 500	64 098 500
			64 098 500	64 098 500

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån består av lån som är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt	-	2 998
Övriga kortfristiga skulder	-	17 262
	-	20 260

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter	1 132 560	1 007 667
Övriga förutbetalda intäkter	-	1 842 825
Upplupna räntekostnader	374 251	367 722
Övrigt upplupna kostnader	1 027 275	1 728
	2 534 086	3 219 942

Övriga noter**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	106 838 000	106 838 000
	106 838 000	106 838 000

Not 20 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Samfällighetens bilaga

Bilaga Samfällighetens genomförda åtgärder under åren.

År	Åtgärd
2024	Övrig förvaltning bytt från HSB till Fastighetsägarna Service
2024	Installerat fjärrvärme
2024	Bytt passersystem från Entro till Salto
2024	Tagit över det ekonomiska ansvaret för snickeriet
2023	Bytt huvudförvaltare under hösten från HSB till Fastighetsägarna Service i samband med att ordinarie förvaltare slutade
2023	Ny badflotte
2023	Vädertätning garagen
2023	Tecknat avtal för fyra stycken poolbilsplatser
2023	Moderniserat Lantmäteriförrättningen (Laddplatser)
2023	Bytt frånlufts batterier i 11 fläktrum
2023	Renoverat tätskikt i 11 fläktrum
2023	Injustering radiatorer och stamventiler i UC1
2023	Införskaffat ny elpanna
2022	Renoverat Båtviken
2022	Renoverat motionslokalen/bastun
2022	Renoverat pelarna i garagen
2021	Renoverat Badviken
2021	Bytt ut två värmepumpar (återvinning) till panncentralen
2020– 2021	Bytt frånlufts batterier i 10 fläktrum
2021	Nya infartsgrindar P1 och P2
2020– 2021	Kameraövervakning garage och miljöutrymmen
2020	
2020	Tagit över ansvaret för motionslokalen/bastu
2020	Bytt ut en värmepump (återvinning) i panncentralen

Samfällighetens bilaga

2018– 2024	Monterat laddstolpar för elbilar i garage
2017	Byggt om entré motionslokalen/Badviken
2017	Uppdaterat styrsystemet för sopsugen
2016	Anskaffat nytt styrsystem sopsugen
2015– 2016	Renoverat undercentralerna
2015	Införskaffat åsskydd styrsystemen
2015	Renoverat trapphus i garagen
2015	Bytt belysning i garagen
2014	Bytt styrsystem för värmen
2013	Bytt spaljeer garage
2013	Renoverat fasader gemensamhetslokaler
2011– 2017	Bytt fläktar i samtliga fläktrum
2007	Energiutredning

Framtida åtgärder:

År	Åtgärd
2025	Ny port till miljörummet
2025-2026	Installation av gemensamt matavfallsystem
2025-2027	Uppdatering av värmeväxlarna i Undercentraler
2025	Renovering badbryggan
2025	Utbyggnad av laddstolpar i P1 och P2
2025–2026	Renovering av garage och P-platser (P2 under 2025, och P1 under 2026)
2026–2029	Injustering resterande radiatorer och stamventiler

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Fredrik Nevenius
ordförande

John Hamben
Ledamot

Monica Karåker
Ledamot

Rosita Lindqvist
Ledamot

Sophie Linnusaar Tuda
Ledamot

Sophia Loader
Ledamot

Ingrid Olsson
Ledamot

Karin Svärd
Ledamot

Victoria Masena
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Magnus Ersbacken
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 16:34

SENT BY OWNER:
Suzi Warty • 02.05.2025 11:22

DOCUMENT ID:
ryG1eyGfexx

ENVELOPE ID:
SkRJyGf1xl-ryG1eyGfexx

DOCUMENT NAME:
Årsredovsning 2024 Brf Tranan.pdf
25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK NEVENIUS	Signed	02.05.2025 11:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/09/03)
	Authenticated	02.05.2025 11:37	Low	IP: 46.59.40.229
2. JOHN HAMBEN	Signed	03.05.2025 21:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/09/01)
	Authenticated	03.05.2025 21:48	Low	IP: 94.191.137.224
3. Monica Sofia Karåker	Signed	03.05.2025 22:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/11/19)
	Authenticated	03.05.2025 22:11	Low	IP: 85.226.19.233
4. ROSITA MARIA LINDQVIST	Signed	03.05.2025 22:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/09/06)
	Authenticated	03.05.2025 22:19	Low	IP: 85.227.128.12
5. Sophie Elise Linnusaar Tuda	Signed	04.05.2025 10:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/04)
	Authenticated	04.05.2025 10:28	Low	IP: 90.238.12.26
6. SOPHIA LOADER	Signed	04.05.2025 20:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/05/23)
	Authenticated	04.05.2025 19:55	Low	IP: 85.227.128.194
7. Ingrid Elsa Gunilla Olsson	Signed	04.05.2025 20:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/08/03)
	Authenticated	04.05.2025 20:14	Low	IP: 85.227.129.124
8. Karin Svärd	Signed	04.05.2025 20:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/01/21)
	Authenticated	04.05.2025 20:19	Low	IP: 85.227.128.251
9. VICTORIA KINDEMBE MASENA	Signed	05.05.2025 13:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/05/19)
	Authenticated	05.05.2025 13:27	Low	IP: 212.181.73.138

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. MAGNUS ERSBACKEN	 Signed	05.05.2025 14:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/03/18)
	Authenticated	05.05.2025 14:21	Low	IP: 94.234.87.109
11. MARIA SUKHOVA	 Signed	05.05.2025 16:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02)
	Authenticated	05.05.2025 15:14	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



BRF TRANAN

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING VERKSAMHETSÅRET 2025

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 2025 är inkomstbasbeloppet 80 600 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) inkomstbasbelopp; totalt 322 400 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 9 600 kronor och till revisorssuppleanten 1 600 kronor, båda beloppen exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 4 600 kronor exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSENS ORDFÖRANDE

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2024 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. Inga övriga har anmält intresse av att ingå i styrelsearbetet.

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 2025

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

FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 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 2026
Rosita Lindqvist	port 86, vald tom stämman 2026
John Hamben	port 88, vald tom stämman 2026
Ingrid Olsson	port 98, vald tom stämman 2026
Sophie Linnusaar	port 90, vald tom stämman 2026

	Port	Period
Omval av ordinarie styrelseledamöter		
Fredrik Nevenius	Port 86,	2 år
Monica Karåker	Port 86,	2 år
Sophia Loader	Port 98	2 år
Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden		
Karin Svärd	90	
Rosita Lindqvist	86	
John Hamben	88	
Ingrid Olsson	98	
Sophie Linnusaar Tuda	90	

FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE

Fredrik Nevenius föreslås till ordförande under verksamhetsåret 2025.

FÖRSLAG TILL ANTAL REVISORER OCH REVISORSUPPLEANTER

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

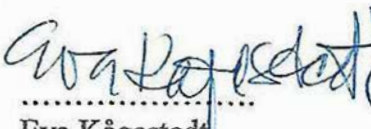
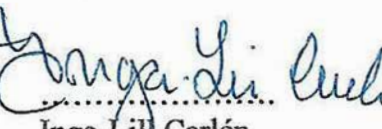
FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN

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 2025.

Minneberg 2025-04-06

		
Eva Kågestedt	Inga-Lill Carlén	Per-Anders Stenerös

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen. Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.
- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas. *Eventuella förpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs 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)



Brf. TRANAN
MINNEBERG