



Brf. TRANAN
MINNEBERG



Årsredovisning 2025

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: Tisdag den 19 maj 2026 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.

Dagordning, årsredovisning och fullmakt finns på hemsidan brftranan.se och i Boendeappen. Om du vill ha ett utskrivet exemplar, kontakta någon i styrelsen eller via mejl styrelsen@brftranan.se.

Minneberg den 4 maj 2026
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, se sid 26
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
 - a) Proposition från Styrelsen, angående utträde ur HSB, se sid 28
 - b) Proposition från styrelsen: Ändra användning av tvättstuga till bostad, se sid 29
 - c) Motion till bostadsrättsföreningens årsstämma från Anette Sjögren, Svsl 88:
Ärende: Upprustning av grillplatsen på höjden, se sid 30
 - d) Motion till ordinarie föreningsstämma BRF Tranan.
Ärende: Köp av råvind ovanför lägenhet nr 140, se sid 31
26. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Tranan nr 259 (716418-0676) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
161	Lägenheter, bostadsrätt	12 699
79	Lokaler, hyresrätt	647
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 hos If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-08. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

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

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

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Extern revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor från Kungsbron Borevision AB.

Föreningsvalda revisorer har varit Magnus Ersbacken (Ordinarie) och Anna Andersson (Suppleant)

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Målning av plåtdetaljer på Svartviksslingan 96 - 102.
2025	Renovering ytskikt, ny belysning samt nya akustikplattor i tak i tvättstugan på Svartviksslingan 102
2024	Byte av överliggare och spaljéer vid uteplatser samt målning av dessa
2024	Målning av plåtdetaljer på Svartviksslingan 88 - 94
2024	Fått ny underhållsplan
2024	Bytt passersystem till Salto Homelok
2024	Tecknat medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm.
2024	Bytt förvaltning från HSB till Fastighetsägarna Service
2023	Bytt huvudförvaltare från HSB till Fastighetsägarna Service (okt 2023)
2023	Renoverat Gästlägenheten i 96:an (Eget, nytt badrum samt nytt pentry)
2023	Installerat backup-batterier för belysningen i portarna, så att belysningen fungerar även vid strömavbrott

2022	Nya akustikplattor i samtliga trapphus
2022	Nya bänkar i de flesta trapphus
2022	Nya namntavlor samtliga trapphus
2022	Målning samtliga trapphus
2022	Stamspolning och Kontroll VA-Stammar
2022	Ny ytterbelysning vid samtliga portar
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	Byte av grill vid grillplatsen vid Svartviksslingan 96 - 102
2021	Målning av plåtdetaljer på tegelfasader på Svartviksslingan 82, 84 och 86
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 st linhissar på Svartviksslingan 86, 88, 94 och 96

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2030	Renovering ytskikt, ny belysning samt nya akustikplattor i tak i tvättstugorna
2030-2040	Tak- och fasadrenovering
2040-2050	Stambyte

Årsavgifter

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

Föreningen planerar för minst 2% avgiftshöjning årligen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 220 st. Under året har 13 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 223 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	Telenor AB
(Gruppavtal)	
TV (Gruppavtal)	Tele2 AB
IMD (EL)	Techem AB
Vatten	SVoA AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se 2025 på genomförda åtgärder.

Se samfällighetens ÅR för komplett lista över åtgärder från Samfälligheten. Dock kan som största post noteras att Samfälligheten har genomfört renovering av garage P2 under 2025.

Noteringar om avskrivningar

Samfälligheten renovering av garaget P2 under 2025 har aktiverats för avskrivning under 20 år framöver. Även vårt eget anläggningsregister har setts över, och stämmer numera mer överens med styrelsens bedömning av komponentlivslängderna än förra året, vilket var det första året med de nya avskrivningsreglerna (K3). Detta har resulterat i en något lägre avskrivningstakt för vissa komponenter.

Minnebergs Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och lokaler som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga, gemensamma utrymmen som panncentral, vävstugor, bibliotek och snickeri, samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken. Samfälligheten hanterar ca 530 bilplatser varav ett 40-tal i huvudsak är gäst- eller poolbilsplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Tranans andel är 18,37 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg, trygghet samt trivselarrangemang.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningen har även haft stora kostnader för planerat underhåll och investeringar som är av engångskaraktär.

För att förbättra finansiering av framtida underhåll planerar föreningen att höja avgifterna med minst 2% per år.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	12 037	11 787	11 144	11 067
Resultat efter fin.poster (tkr)	-846	-1 493	-223	-2 328
Soliditet (%)	35	35	36	35
Totala intäkter kr/kvm	903	874	902	785
Årsavgifter kr/kvm	800	784	747	711
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 728	4 744	4 831	4 884
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 969	5 048	5 048	5 062
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad kr/kvm	224	205	222	249
Sparande per kvm	260	216	259	172
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	84	84	83	91

Definationer nyckeltal

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

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	16 710 293	1 534 988	15 352 022	4 222 652	-1 492 527	36 327 428
 Förändring av fond för yttre underhåll			2 142 403	-2 142 403		
 Balanseras i ny räkning				-1 492 527	1 492 527	
 Årets resultat					-850 671	-850 672
 Belopp vid årets utgång	<u>16 710 293</u>	<u>1 534 988</u>	<u>17 494 425</u>	<u>587 722</u>	<u>-850 671</u>	<u>35 476 756</u>

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	2 730 124
Årets resultat	-850 671
Reservation till underhållsfond	-3 499 055
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 356 652</u>
Totalt	-262 950

Balanseras i ny räkning	<u>-262 950</u>
Summa	-262 950

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 036 850	11 787 187
Övriga rörelseintäkter	3	10 069	20 882
		12 046 919	11 808 069
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-7 532 741	-7 383 019
Övriga externa kostnader	5	-152 664	-294 796
Personalkostnader	6	-471 756	-141 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 119 620	-3 478 347
Rörelseresultat		770 138	510 155
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	72 175	135 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 688 152	-2 137 690
Resultat efter finansiella poster		-845 839	-1 492 527
Bokslutsdispositioner		-4 832	0
Resultat före skatt		-850 671	-1 492 527
Årets resultat		-850 671	-1 492 527

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	94 019 876	95 941 094
Inventarier, verktyg och installationer	10	852 984	977 816
		94 872 860	96 918 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 873 360	96 919 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 629	33 028
Aktuell skattefordran		18 458	0
Övriga fordringar	12	2 138 461	3 394 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	317 132	313 671
		2 531 680	3 741 177
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 458 840	2 722 070
		3 458 840	2 722 070
Summa omsättningstillgångar		5 990 520	6 463 247
SUMMA TILLGÅNGAR		100 863 880	103 382 657

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 245 281	18 245 281
Fond för yttre underhåll		17 494 425	15 352 022
		35 739 706	33 597 303
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		587 722	4 222 652
Årets resultat		-850 671	-1 492 527
		-262 949	2 730 125
Summa eget kapital		35 476 757	36 327 428
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	63 098 500	64 098 500
Leverantörsskulder		238 610	321 725
Skatteskulder		0	100 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 050 013	2 534 086
		65 387 123	67 055 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 863 880	103 382 657

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		770 138	510 155
Avskrivningar		3 119 620	3 478 347
Utrangering		10 571	0
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning		-1 615 977	-2 002 682
Bokslutsdispositioner		-4 833	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 279 519	1 985 820
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-59 337	-36 640
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-668 105	-536 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 552 077	1 412 353
Investeringsverksamheten			
Investeringar i samfälligheten		-1 084 141	0
Inköp maskiner, inventarier och installationer		0	-1 102 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 084 141	-1 102 648
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		-532 064	309 705
Likvida medel vid årets början		6 056 663	5 746 959
Likvida medel vid årets slut		5 524 599	6 056 664

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Avskrivningsposten byggnad redovisar enligt komponentredovisning. Föreningen gick över till K3 redovisningsprinciper under 2024.

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

	2025	2024
Årsavgifter	10 157 401	9 958 255
Hyror lokaler	1 040 694	1 033 930
Hyror garage och p-platser	12 156	12 156
IMD	572 461	534 567
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 635	19 249
Övriga hyresintäkter	231 673	245 410
Hyresbortfall	-4 170	-16 380
Summa	12 036 850	11 787 187

I årsavgifterna ingår Värme, Bredband och Kabel-TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	10 069	20 882
Summa	10 069	20 882

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Samfällighetsavgift	1 175 556	1 193 920
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	40 980
Städning/lokalvård	281 881	272 346
Tillsyn, besiktning, kontroller	103 336	140 928
Trädgårdsskötsel utöver avtal	0	65 087
Snöröjning	10 000	117 567
Serviceavtal	76 300	53 130
Reparationer	575 924	820 295

Planerat underhåll	1 356 652	926 730
El	1 043 130	892 304
Uppvärmning	1 465 860	1 391 309
Vatten	557 440	486 427
Sophämtning	0	5 386
Försäkringspremie	283 000	348 429
Fastighetsavgift bostäder	279 288	264 060
Fastighetsskatt lokaler	200 444	236 657
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 691	6 844
Panter och överlåtelser	35 281	39 117
Teknisk förvaltning utöver avtal	53 016	45 170
Juridiska åtgärder	29 942	36 333
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 532 741	7 383 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon-data	33 973	19 578
Förbrukningsmaterial och inventarier	34 475	41 470
Administrationskostnader	6 269	4 716
Underhållsplan	4 625	75 000
Revisionsarvode	3 375	44 000
Konsultkostnader	0	21 250
Medlemsavgift	52 470	61 554
Föreningsverksamhet	7 363	13 430
Övriga förvaltningskostnader	10 114	13 798
Summa	152 664	294 796

Not 6 Personalkostnader och arvoden *

	2025	2024
Styrelsearvoden*	304 800	97 800
Övriga arvoden*	40 500	17 600
Löner	22 900	0
Sociala kostnader	103 556	26 352
	471 756	141 752

*Arvoden var felaktigt periodiserade 2023, vilket gjorde att kostnaden blev lägre 2024. Angiven kostnaden för 2025 är rätt.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande poster	72 175	135 008
	72 175	135 008

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån till kreditinstitut	1 679 462	2 134 041
Övriga räntekostnader	8 690	3 649
	1 688 152	2 137 690

Not 9 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 767 623	109 767 623
-Mark	8 500 000	8 500 000
-Markanläggningar	0	10 571
-Nyanskaffning markanläggningar	1 084 141	0
	119 351 764	118 278 194

Beloppet avs . markanläggningar 2024, har kostnadsförts under 2025.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-22 337 100	-18 983 585
-Årets avskrivning enligt plan	-2 994 788	-3 353 515
	-25 331 888	-22 337 100

Redovisat värde vid årets slut **94 019 876** **95 941 094**

Taxeringsvärde

Byggnader	198 149 000	183 934 000
Mark	183 564 000	222 564 000
	381 713 000	406 498 000
Bostäder	372 000 000	394 000 000
Lokaler	9 713 000	12 498 000
	381 713 000	406 498 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 154 716	52 068
-Nyanskaffningar under året	0	1 102 648
	1 154 716	1 154 716
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-176 900	-52 068
-Årets avskrivning	-124 832	-124 832
	-301 732	-176 900
Redovisat värde vid årets slut	852 984	977 816

Not 11 Andelar i långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 065 759	3 334 593
Momsfordran	0	59 885
Skattekonto	72 136	0
Övriga fordringar	566	0
	2 138 461	3 394 478

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 132	313 671
	317 132	313 671

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SHB 1	1 394 959	1 363 476
SHB 2	825 926	147 644
SHB 3	1 237 955	1 210 950
	3 458 840	2 722 070

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2026-03-17	2,224%	9 000 000	10 000 000
Nordea	2026-11-30	2,283%	17 000 000	17 000 000
Nordea	2026-11-03	2,286%	18 000 000	18 000 000
Nordea	2026-07-27	2,324%	19 098 500	19 098 500
			63 098 500	64 098 500
Varav Kortfristig del			63 098 500	64 098 500
			63 098 500	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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter	956 074	1 132 560
Upplupna räntekostnader	223 527	374 251
Övrigt upplupna kostnader	870 412	1 027 275
	<u>2 050 013</u>	<u>2 534 086</u>

Övriga noter

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	106 838 000	106 838 000
	<u>106 838 000</u>	<u>106 838 000</u>

Not 18 Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Årsredovisningen är beslutad 2026-04-10.

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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHN HAMBEN

Styrelseledamot

Serienummer: 56d74efeb9b543[...]75aac63f7eb8e

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-28 08:12:53 UTC



Monica Sofia Karåker

Styrelseledamot

Serienummer: 44cef696bb6198[...]3e7711b31d4dc

IP: 217.198.xxx.xxx

2026-04-28 08:35:41 UTC



Karin Svärd

Styrelseledamot

Serienummer: 1f08ffd22bc2[...]7cee8d075156b

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-28 09:47:51 UTC



VICTORIA KINDEMBE MASENA

Styrelseledamot

Serienummer: a4ccc6d242294f[...]c616dd3e1896e

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-28 10:39:24 UTC



Ingrid Elsa Gunilla Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 32e0b46d665b93[...]f34aeb1dabaaf

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-04-28 14:18:32 UTC



Sophie Elise Linnusaar Tuda

Styrelseledamot

Serienummer: db106c60a8ad31[...]fc56a62bcba28

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-04-28 14:27:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SOPHIA LOADER

Styrelseledamot

Serialnummer: `cadbb6fba7be43[...]52262d165f51e`

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-28 15:30:11 UTC



ROSITA MARIA LINDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 1a9d2adbae1db8[...]a928e640ce8f2

IP: 131.229.xxx.xxx

2026-04-29 06:36:35 UTC



FREDRIK NEVENIUS

Ordförande

Serienummer: 58e97a350303cb[...]00a1e0d517fb5

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-04-29 06:42:57 UTC



MAGNUS ERSBACKEN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 5d57a0885debff[...]46cf8c0df1ac2

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-29 12:15:26 UTC



Ola Per Eric Olsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-30 04:54:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://www.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm

Org.nr 716418-0676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ersbacken

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAGNUS ERSBACKEN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 5d57a0885debff[...]46cf8c0df1ac2

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-29 12:15:26 UTC



Ola Per Eric Olsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]Jae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-30 04:54:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Brf TRANAN

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN, STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING VERKSAMHETSÅRET 2026

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 2026 är inkomstbasbeloppet 83 400 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) inkomstbasbelopp totalt 333 600 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 9 900 kronor och till revisorssuppleanten 1 700 kronor, båda beloppen exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 4 800 kronor exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSENS ORDFÖRANDE

ARBETET I VALBEREDNINGEN

Vid föreningsstämman 2025 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.

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 2026

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

NUVARANDE STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 bestått av:

Karin Svärd	Port 90	Vald till stämman 2026
Rosita Lindqvist	Port 86	Vald till stämman 2026
John Hamben	Port 88	Vald till stämman 2026
Ingrid Olsson	Port 98	Vald till stämman 2026
Sophie Linnusaar	Port 90	Vald till stämman 2026
Fredrik Nevenius	Port 86	Vald till stämman 2027

Monica Karåker	Port 86	Vald till stämman 2027
Sophia Loader	Port 98	Vald till stämman 2027

En ledamot, Sophia Loader, har av privata skäl, begärt att få avsluta sitt engagemang i styrelsen i förtid i samband med årsstämma 2026.

FÖRSLAG TILL NY STYRELSE

Ledamöter med ett år kvar av mandatperioden

Fredrik Nevenius	Port 86
Monica Karåker	Port 86

Omval av ordinarie styrelseledamöter

Karin Svärd	Port 90	2 år
Rosita Lindqvist	Port 86	1 år
John Hamben	Port 88	2 år

Nyval av ordinarie styrelseledamöter

Louise Grapne	Port 96	2 år
Mats Lindström	Port 88	2 år
Håkan Brolin	Port 94	1 år

FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE

Fredrik Nevenius föreslås till ordförande under verksamhetsåret 2026.

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	
Magnus Ersbacken	Port 86

Suppleant	
Anna Andersson	Port 86

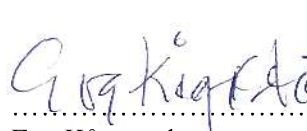
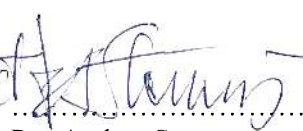
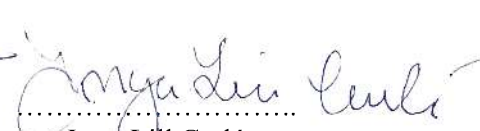
FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN

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 2026

Minneberg 2026-04-26

		
Eva Kågestedt	Per-Anders Stenerös	Inga-Lill Carlén

Propositionerna från styrelsen kommer presenteras mer ingående under stämman. Den som vill ta del av ett mer detaljerat underlag angående propositionerna kan höra av sig till styrelsen, så fås detta digitalt.

Proposition från styrelsen, angående utträde ur HSB:

"Ska styrelsen verka för att, före utgången av 2026, ändra stadgarna och avsluta föreningens medlemskap i HSB?"

Om stämman säger ja så kommer ett organisationsneutralt stadgeförslag att tas fram med hjälp av en erfaren fastighetsjurist, och i samband med extra stämmor i höst föreslås de stadgeändringar som behövs.

Frågan har varit uppe för omröstning förut, i maj 2024, och då röstades förslaget ner med siffrorna 25 emot och 18 för. Den stora anledningen då var att det rådde oklarheter i vissa avtal som föreningen tecknat som var bundna till HSB-medlemskapet, och styrelsen fick ett uppdrag att tillsammans med de andra föreningarna utreda saken vidare.

Denna utredning har nu genomförts. Bland annat har styrelserna träffat HSB som klargjort vad som ingår i medlemskapet. Därefter har åtgärder vidtagits gällande avtal och eventuella hinder kopplade till medlemskapet i HSB.

Detta ingår i föreningens HSB-medlemskap:

- Avtal med Tele2 och Telenor (Ramavtal)
Sedan förra stämman har föreningarna tecknat nya fristående avtal med Tele2 och Telenor till ett väsentligt mycket bättre pris än HSB:s ramavtal.
- Gratis försäkringsrådgivning (upphandling av försäkringar)
Föreningen har via FÄS försäkringsrådgivare tecknat bättre och billigare försäkringar än via HSB.
- Styrelseledamot från HSB
FÄS representant är med och inget behov finns av HSB:s ledamot.
- Anpassade HSB-stadgar
Som HSB-medlem måste alla stadgeändringar godkännas av HSB. Det räcker inte att vi medlemmar godkänner ändringarna.
- Hemsida via hsb.se
Detta har föreningen aldrig använt, och kommer inte att använda.
- Kortare juridisk rådgivning
Inget direkt värde och något vi har genom FÄS

Kostnad 2026: 66 960 kronor, då föreningen också betalar 161 individuella medlemskap.

Förslag till beslut:

- **att** ge styrelsen i uppdrag att föreslå de stadgeändringar som behövs för ett utträde ur HSB.

Motion till bostadsrättsföreningens årsstämma från Anette Sjögren, Svsl 88:

Ärende: Upprustning av grillplatsen på höjden

Bakgrund:

Grillplatsen på höjden är en uppskattad del av vår förenings utemiljö och har stor potential att fungera som en naturlig samlingspunkt för medlemmarna. I dagsläget är platsen dock i ett sådant skick att den är svår eller i praktiken omöjlig att använda på ett trevligt och säkert sätt.

Förslag:

Jag föreslår att föreningen genomför en upprustning av grillplatsen så att den åter blir funktionell och inbjudande. Detta kan exempelvis innefatta:

- Renovering eller utbyte av grillen
- Översyn av sittplatser (bänkar/bord)
- Städning och allmän uppfräschning av området
- En av belysningsstolparna är trasig och behöver lagas

Motivering:

En fungerande grillplats bidrar till ökad trivsel och gemenskap i föreningen. Det skapar möjligheter för sociala aktiviteter och stärker känslan av ett levande bostadsområde. Med relativt enkla medel kan vi återställa denna plats till något som alla medlemmar kan ha glädje av.

Yrkande:

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda och genomföra en upprustning av grillplatsen på höjden.

Namn: Anette Sjögren

Svartviksslingan 88

Styrelsens svar:

Styrelsen instämmer. Platsen ligger en bit från husen, vilket gör den någorlunda avskild. Man skulle kunna rusta upp platsen och göra den mer trivsamt och dessutom komplettera med avlastningsytor. El finns redan. Vi skulle kunna dra upp någon enklare form av vattenanslutning för sommarvatten (vilken ändå är en plan i bevakningssyfte) och även inhägnad eller anordna insyns/vindskydd, då det kan bli lite kyligt på höjden och eftersom det finns en förskola nedanför platsen. Syftet med att rusta grillplatsen är att den skall främja trivselt bland Tranans medlemmar, och skulle utan några större besvär kunna ordnas så den måste bokas av Tranans medlemmar. I sådant fall kan man ordna så att grillverktyg och annat nödvändigt kan hämtas ut från något närliggande förråd samt möjlighet ges att slå på el, belysning och vatten.

Styrelsen förslag till beslut är:

- **att** en liten arbetsgrupp bestående av boende samt någon ansvarig från styrelsen skapas med mandat för att se över och rusta upp platsen till en rimlig kostnad, och att arbetet med detta i sådant fall sätter i gång omedelbart efter stämman.
- **att** arbetsgruppen också får i uppdrag att se över de två andra grillplatserna och dess eventuella behov.

MOTION till ordinarie föreningsstämma BRF Tranan

Ärende: Köp av råvind ovanför lägenhet nr 140

Bakgrund:

Bostadsrättsföreningen äger en råvind belägen ovanför lägenhet nr 140. Ytan är i dagsläget outnyttjad och genererar inga intäkter för föreningen. Total golvyta är 52,9 kvadratmeter (7 450 mm djup och 7 105 mm bred, mätt mellan innerväggar). En anlitad arkitekt har uppmätt den tillgängliga boarean till 35,7 kvadratmeter, efter avdrag för fläktrummet ovanför entrén till lägenhet nr 140.

Undertecknad, innehavare av lägenhet nr 140, har visat intresse av att förvärva råvinden i syfte att utöka sin bostadsyta.

Motivering:

En försäljning av råvinden till innehavaren av lägenhet nr 140 bedöms vara fördelaktig för föreningen av följande skäl:

1. Kapitalintäkt: Försäljningen genererar ett engångsbelopp till föreningen som kan nyttjas för underhåll, amortering eller annat av stämman beslutat ändamål.
2. Minskade energikostnader: En ombyggnad av råvinden till bostadsyta reducerar spillvärme från det oisolerade utrymmet och förväntas sänka föreningens uppvärmningskostnader.
3. Ökad månadsavgift: Tillkommande bostadsrättsyta innebär justerat andelstal och höjd avgift för berörd lägenhet, vilket stärker föreningens löpande intäkter.
4. Värdeökning av fastigheten: Omvandling av outnyttjad yta till bostadsarea stärker fastighetens totala värde, vilket gynnar samtliga medlemmar.

Yrkande:

Mot bakgrund av ovanstående yrkar undertecknad att föreningsstämman beslutar:

- **att** uppdra åt styrelsen att inleda och genomföra en formell försäljningsprocess avseende råvinden ovanför lägenhet nr 140,
- **att** uppdra åt styrelsen att upprätta ett försäljningsavtal i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar,
- **att** uppdra åt styrelsen att genomföra erforderlig ändring av föreningens ekonomiska plan och stadgar i enlighet med gällande lagstiftning, samt
- **att** uppdra åt styrelsen att fastställa köpeskilling och övriga villkor samt ingå avtal om försäljning av råvinden ovanför lägenhet nr 140.

Carl Halvarsson, Lägenhet nr 140.

Styrelsens svar:

Styrelsen ställer sig positiv till motionen och rekommenderar att stämman bifaller motionen med minst 2/3 majoritet, då detta handlar om en försäljning av föreningens gemensamma egendom.

Carl hörde av sig förra året och undrade om det var möjligt att köpa loss råvinden ovanför sin lägenhet. Styrelsen har undersökt frågan och kommit fram till att så borde kunna ske, under förutsättningar att inga kostnader belastar föreningen. Styrelsen har också tillsammans med förvaltarna gjort en bedömning gällande sannolikheten för beviljande av bygglov.

Några lägenheter i föreningen har tidigare fått bygglov för takfönster. Det har dessutom skett vissa lättnader angående bygglovsreglerna på just det här området, varför bedömningen både från styrelsen och förvaltningen är att projektet är genomförbart.

Carl har träffat styrelsen och presenterat en plan samt skisser över den färdiga lösningen, och han har anlitat branschfolk för att ta fram underlag. Om stämman bifaller motionen och parterna kan komma överens om en köpeskilling så kan Carl ansöka om bygglov.

Vissa villkor finns, bland annat att Carl måste stå för samtliga kostnader, att ett avtal skrivs angående taket, som så småningom måste bytas, samt att hela försäljningen är avhängig av att Carl får bygglovet beviljat.

När det gäller värderingen så ska också den kostnaden tas av Carl, och utrymmet bör värderas neutralt.

Det har dock varit svårt att få tag på oberoende värderingsman som velat ta på sig uppdraget till en rimlig kostnad. De som visat intresse för uppdraget har inte varit neutrala, utan har på ett eller annat sätt velat vara inblandade i projektet.

Därmed är alternativet att få en oberoende värdering från flera mäklare som bedömer värdet på råvinden. Styrelsen har hittills fått in en värdering, och har kontakt med fler mäklare för att få ytterligare sådana. Därefter handlar det om att mötas i ett läge där kostnaderna inte blir så pass höga att Carl inte kan genomföra projektet, samtidigt som den är acceptabel för föreningen.

Styrelsen har bjudit in Carl att presentera sin sak för stämman.

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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)