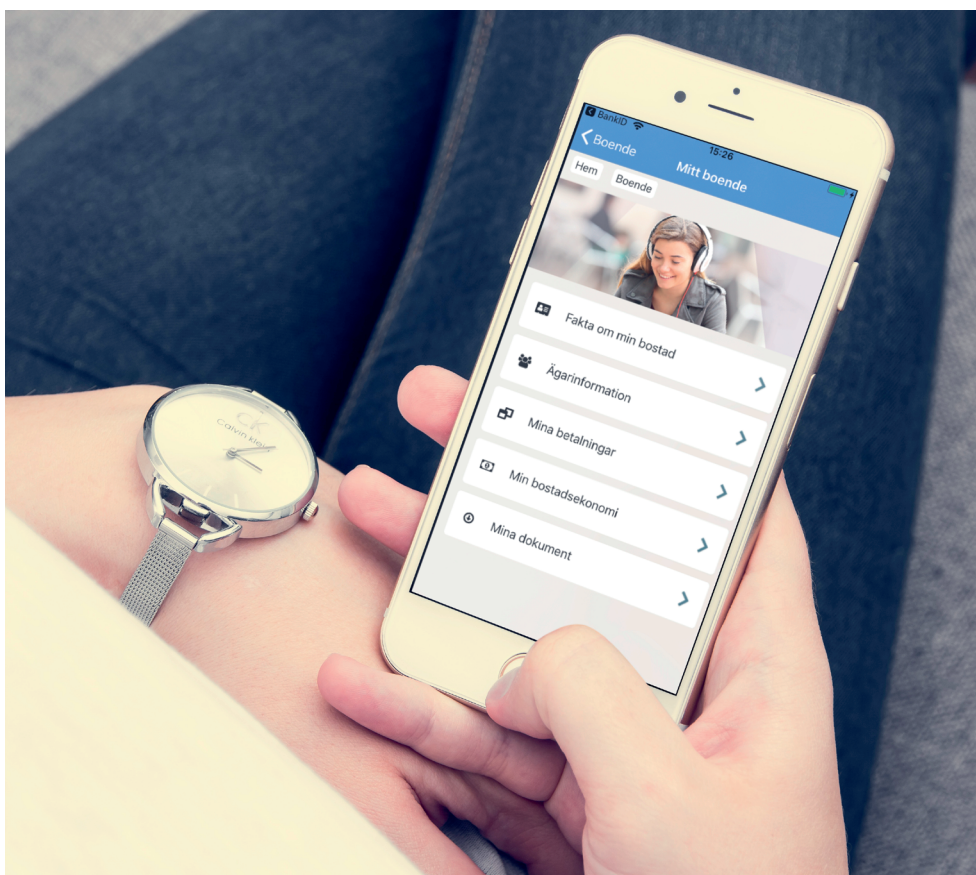




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tranan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Andreas Rahm Yhr	Ordförande	
Marie-Louise Holmberg	Ledamot	
Karin Lidbaum	Ledamot	
Sven-Eric Morhed	Ledamot	Lämnade styrelsen i samband med flytt från föreningen under 2019
Ann-Margret Sandbäck	Ledamot	
Anders Ekman	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie-Louise Holmberg, Karin Lidbaum, Sven-Eric Morhed och Andreas Rahm Yhr.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Hjalmarsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-------------------	------------------	----------------

Valberedning

Karin Bylin
Inga-Maj Franksson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRTULL 18:7	1938	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.

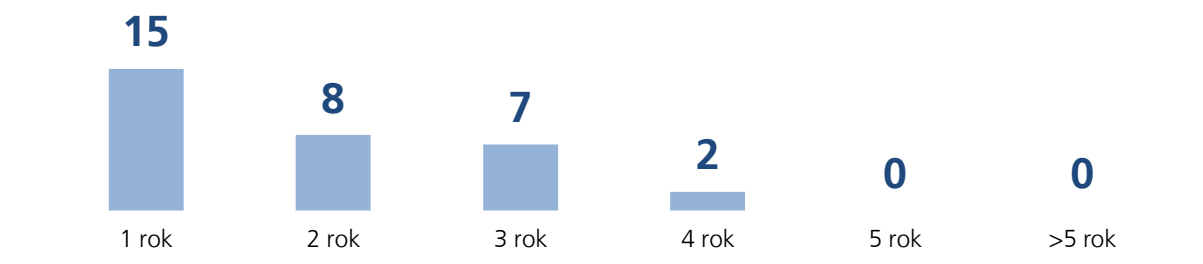
Värdeåret är 1938.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 165 m², varav 2 041 m² utgör lägenhetsyta och 124 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ägs av Juha Vatunen för planerad ombyggnad	124 m ²	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättringar trapphus	2019	Målning/lagning av skador i trapphusen
Ny belysningsarmatur	2018	4st innergård Valbog och cykelställ
Ny ytterdörr Kungsg.	2018	Ny dörr i ek mot allmänheten
Gräsklippare	2018	Robotklippare
5 Nya kodlås	2018	Samtliga trapphusdörrar samt grind
Nya balkondörrar samt isolerpaket i fönstren	2017	Samtliga fönster mot innergård fått IP
Sotning	2017	Ventilation och öppna spisar
Ny tumlare	2017	
Ny tvättmaskin	2016	Tvättstugan
Trippelkopplade vattenmätare inkommande vatten källare	2016	Krav från Gästrike Vatten
Brandvarnare och brandsläckare	2015	Källare, vind och trapphus
OVK besiktning	2014	
Sotning	2014	Ventilation och öppna spisar
Målning av trapphus och hiss	2013	
Installation av postboxar	2013	
Nya lägenhetsdörrar	2013	
Ny tvättmaskin	2012	Tvättstugan
Målning taket Valbogatan	2011	Valbogatan 33
Omläggning av "lilltak"	2011	Kungsgatanhuset
Omläggning av tak	2009	Kungsgatanhuset
Takrenovering	2008	
Badrumsrenovering	2007	Nya tät -och ytskikt, ny inredning
Nya belysningsarmaturer	2007	I trapphus och källare
Elstambyte	2007	Hela fastigheten
Rörstambyte	2006 - 2007	Hela fastigheten
Aluminiumprofil fönster	2004	Mot gården
3-glas fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Aluminiumprofil fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Nya balkonger	2003	Samt renovering av balkonggolvet
Nyinstallation hiss	1990	Maskineri
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte plåttak, Valbogatan	2020	Kommer bytas under 2020
Fasadrenovering	2020-2023	Beslutas efter årlig besiktning
Putslagning i källare	2020-2023	Utförs troligtvis när fasaden åtgärdas
Hissen	2020-2025	Uppgraderas eller bytas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

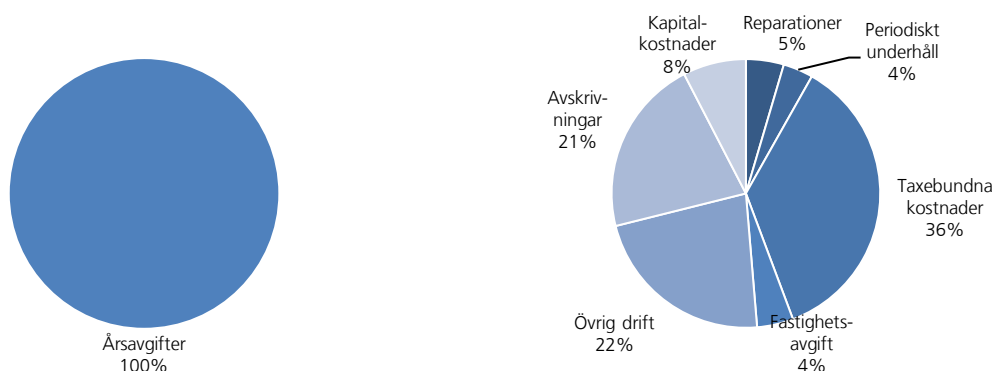
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 189 225	1 745 864
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 410 444	1 384 149
Finansiella intäkter	73	107
Minskning kortfristiga fordringar	1 511	6 097
	1 412 028	1 390 353
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	807 257	841 158
Finansiella kostnader	87 021	92 965
Minskning av långfristiga skulder	12 752	3 188
Minskning av kortfristiga skulder	20 195	9 682
	927 224	946 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 674 029	2 189 225
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	484 804	443 361

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har varit ett relativt lugnt år för BRf Tranan om man bortser från sabotaget som vår robotgräsklippare blev utsatt för under juli månad. Under hösten upphandlades leverantör av nytt tak för Valbogatan 33 A och B, takbytet kommer att ske under våren 2020 som tidigare kommunicerats. Ekdörren mot Norra Kungsgatan har skapat en del problem under året, dels har den varit svår att öppna men även inte gått igen ordentligt vid ett flertal tillfällen. I mitten av december utförde leverantören av dörren en del justeringar och vi hoppas nu att vi kan lägga dörrproblematiken bakom oss. Under december utfördes även en del lagningar i trapphusen på Valbo- och Norra Kungsgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	638	629	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 572	2 578	2 580	2 580
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	117	118	118	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	36	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	43	57	64
Soliditet (%)	27	24	22	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	207	-185	148
Nettoomsättning (tkr)	1 409	1 383	1 372	1 371

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 041 m² bostäder och 124 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 750	0	0	159 750
Fond för yttre underhåll	644 320	87 000	-97 470	654 790
S:a bundet eget kapital	804 070	87 000	-97 470	814 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 033 339	-87 000	304 261	816 079
Årets resultat	272 896	272 896	-206 791	206 791
S:a fritt eget kapital	1 306 236	185 896	97 470	1 022 869
S:a eget kapital	2 110 306	272 896	0	1 837 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	272 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 120 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-87 000</u>
summa balanserat resultat	1 306 237

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>40 750</u>
att i ny räkning överförs	1 346 987

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 409 453	1 383 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	991	945
Summa rörelseintäkter		1 410 444	1 384 149
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-707 611	-781 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 645	-105 645
Personalkostnader	Not 6	0	46 404
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 343	-243 343
Summa rörelsekostnader		-1 050 600	-1 083 915
RÖRELSERESULTAT		359 844	300 234
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 021	-92 965
Summa finansiella poster		-86 948	-92 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		272 896	207 377
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-586
		0	-586
ÅRETS RESULTAT		272 896	206 791

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 176 732	5 420 075
Summa materiella anläggningstillgångar	5 176 732	5 420 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 176 732	5 420 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 073 338	1 591 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	31 888	30 975
Summa kortfristiga fordringar	2 105 346	1 622 053
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	600 904	600 904
Summa kassa och bank	600 904	600 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 706 250	2 222 957
SUMMA TILLGÅNGAR	7 882 982	7 643 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 750	159 750
Fond för yttre underhåll	Not 11	644 320	654 790
Summa bundet eget kapital		804 070	814 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 033 339	816 079
Årets resultat		272 896	206 791
Summa fritt eget kapital		1 306 236	1 022 869
SUMMA EGET KAPITAL		2 110 306	1 837 409
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 556 308	4 069 060
Summa långfristiga skulder		5 556 308	4 069 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 752	1 512 752
Leverantörsskulder		86 793	117 101
Skatteskulder		1 976	1 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	114 848	104 908
Summa kortfristiga skulder		216 369	1 736 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 882 982	7 643 032

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Dörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 265 885	1 247 450
Årsavgifter - lokaler	136 235	134 251
Avgift andrahandsuthyrning	7 365	1 528
Öresutjämning	-32	-26
	1 409 453	1 383 204

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	991	945
	991	945

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 662	10 626
	Snöröjning/sandning	17 334	29 582
	Städning entreprenad	28 125	29 500
	Städning enligt beställning	750	0
	Sotning	888	0
	Hissbesiktning	2 048	0
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	895	12 957
	Gård	1 696	309
	Serviceavtal	9 012	7 054
	Förbrukningsmateriel	1 796	2 769
	Brandskydd	2 960	0
	Fordon	1 595	0
		70 761	100 922
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 675	0
	Hyreslägenheter	6 605	0
	Tvättstuga	4 791	0
	Entré/trapphus	5 165	1 183
	Lås	7 261	1 740
	VVS	1 749	5 386
	Värmeanläggning/undercentral	2 566	0
	Elinstallationer	10 111	24 553
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 045	5 664
	Hiss	3 976	0
	Tak	0	3 394
	Balkonger/altaner	3 525	0
	Mark/gård/utemiljö	0	600
		51 469	42 520
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	7 125	64 773
	VVS	33 625	0
	Elinstallationer	0	18 797
	Mark/gård/utemiljö	0	13 900
		40 750	97 470
	Taxebundna kostnader		
	El	35 557	34 222
	Värme	254 378	254 728
	Vatten	73 601	73 221
	Sophämtning/renhållning	47 670	44 738
		411 206	406 909
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 975	29 954
	Kabel-TV	53 637	55 501
		84 612	85 455
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 814	48 054
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	707 611	781 330

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 975	15 626
	Föreningskostnader	1 732	1 893
	Styrelseomkostnader	12 486	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	2 385	1 842
	Förvaltningsarvode	51 488	49 918
	Administration	4 337	2 351
	Korttidsinventarier	4 049	1 699
	Konsultarvode	425	22 188
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		99 645	105 645
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-35 310
	Sociala kostnader	0	-11 094
		0	-46 404
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	23 850	23 850
	Förbättringar	219 493	219 493
		243 343	243 343

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 884 947	8 884 947
	Utgående anskaffningsvärde	8 884 947	8 884 947
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 464 872	-3 221 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-243 343	-243 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 708 215	-3 464 872
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 176 732	5 420 075
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	325 700	325 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 979 000	10 846 000
	Taxeringsvärde mark	5 696 000	4 417 000
		19 675 000	15 263 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 296 000	14 736 000
	Lokaler	379 000	527 000
		19 675 000	15 263 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	213	213
	Klientmedel hos SBC	2 073 125	1 588 321
	Fordringar	0	690
	Fordringar kreditfakturer	0	1 854
		2 073 338	1 591 078

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	31 888	30 975
		31 888	30 975

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	654 790	894 165
	Reservering enligt stadgar	87 000	87 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 470	-326 375
	Vid årets slut	644 320	654 790

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,530 %	2 810 000	2 810 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,150 %	1 500 000	1 500 000	2024-09-01
Handelsbanken	1,210 %	1 259 060	1 271 812	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 569 060	5 581 812	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 752	-1 512 752	
		5 556 308	4 069 060	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 505 300 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 566 000	6 566 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifter och hyror	114 848	104 908
	114 848	104 908

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Taket på Valbogatan 33 A och B kommer att bytas under våren 2020. En pergola kommer att köpas in till innergården.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 19 / 3 2020


Andreas Rahm Yhr
Ordförande


Marie-Louise Holmberg
Ledamot


Karin Lidbaum
Ledamot

(Sven-Eric Morhed/
Ledamot flyttat under 2019


Ann-Margret Sandbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2020


Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tranan
Org.nr. 785000-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tranan för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. Våra 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

HK



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tranan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens

förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den

19/3-2020

Hanna Hjalmarsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 277 650	1 265 885	1 265 000
Årsavgifter - lokaler	137 360	136 235	136 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 365	0
Öresutjämning	0	-32	0
Övriga intäkter	0	991	0
	1 415 010	1 410 444	1 401 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-3 662	-5 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-17 334	-20 000
Städning entreprenad	-31 000	-28 125	-29 000
Städning enligt beställning	-1 000	-750	-1 000
Sotning	0	-888	0
Hissbesiktning	0	-2 048	-2 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-895	-1 000
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-25 000	-1 696	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-9 012	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 796	-2 000
Brandskydd	0	-2 960	0
Fordon	0	-1 595	0
	-110 000	-70 761	-70 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	-3 675	-20 000
Hyseslägenheter	0	-6 605	0
Tvättstuga	0	-4 791	-10 000
Entré/trapphus	0	-5 165	-5 000
Lås	0	-7 261	-5 000
VVS	0	-1 749	-33 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 566	0
Elinstallationer	0	-10 111	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 045	0
Hiss	0	-3 976	0
Balkonger/altaner	0	-3 525	0
	-60 000	-51 469	-83 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-7 125	0
VVS	0	-33 625	0
Tak	-787 500	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-15 000
	-787 500	-40 750	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 800	-35 557	-39 000
Värme	-279 300	-254 378	-267 000
Vatten	-77 700	-73 601	-78 000
Sophämtning/renhållning	-51 200	-47 670	-42 000
	-446 000	-411 206	-426 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-62 863	-31 000
Kabel-TV	-58 000	-53 637	-55 000
	-90 000	-116 500	-86 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 015	-48 814	-49 000
	-49 015	-48 814	-49 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-14 975	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 732	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-12 486	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 385	-2 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 488	-51 000
Administration	-15 000	-4 337	-5 000
Korttidsinventarier	0	-4 049	0
Konsultarvode	-11 000	-425	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-189	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 000
	-110 000	-99 645	-82 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-33 000	-33 000	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 369	-11 000
	-45 000	-43 369	-44 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 850	-24 000
Förbättringar	-220 000	-219 493	-220 000
	-244 000	-243 343	-244 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 941 515	-1 125 857	-1 099 000
RÖRELSERESULTAT	-526 505	284 587	302 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Låneräntor	-76 000	-87 021	-135 000
Övriga räntekostnader	0	0	-31 000
	-76 000	-86 948	-166 000
RESULTAT	-602 505	197 639	136 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE