Årsredovisning

för

Brf Trandansen

794000-1865

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Trandansen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Trandansen 7, bebyggdes 1964-66. Föreningen registrerades 1963-10-21 och den ekonomiska planen registrerades 1967-08-23. Fastigheten är belägen på Mariehemsvägen 11 A-G, 13 A-E och 15 A-D i Umeå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 182 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 102 garageplatser och 189 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
28 st	5 rum och kök
182 st	

Total bostadsyta: 16 153 m2
Total lokalyta: 1 528 m2

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning
Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Nisses Förvaltnings AB tar över förvaltningen fr om 2024-07-01.
Lokalvården har utförts av Coor Norrland Lokalvård AB. Föreningen är gruppansluten till bredband via Riksnet.

Fastighetens tekniska status
Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar på underhållsbehov mellan åren 2023 och 2031.
Från 2023 till 2031 har föreningen beräknade underhållskostnader på 26 470 tkr, vilket enligt rekommenderad fondavsättning motsvarar en årlig avsättning till underhållsfonden med 2 931 tkr.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte pumpar och byte värmeväxlare	2022-2023
Avloppsspolning lägenheter och källare	2022-2023

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Slipning och målning källargolv	2022-2023
Byte lyftlinor hiss	2022-2023
Huskropp utvändigt, fönster	2021-2022
Installationer, bl.a värmepump garage	2021-2022
Gemensamma utrymmen, bl.a byte tvättmaskin samt byte källardörrar	2021-2022
Fasadmålning (delvis)	2020-2021
Markytor, markåterställande, byte dagvatten	2020-2021
Byte armaturer	2020-2021
Gemensamma utrymmen, kök samlingslokal mm	2019-2020
Installationer, bl a injustering av värme och ventilation samt spolning och filmning	2019-2020
Huskropp utvändigt, dränering och spilll	2019-2020
Belysning källare	2019
Garage, belysning	2017
Mark, asfaltering	2015-17
Byte fönster	2014-15
Byte värmekulvert och åtgärder på värmesystemet	2011-13
Individuell elmätning	2010
Byte av lägenhetsdörrar	2009-10
Byte av fönsterdörrar	2008-09
Byte elsystem	2005
Fastighetsnät med internet	1999
Kollektiv elmätning	1999
Stambyte, badrumsrenovering	1998-99
Tilläggisolering av fasader	1988

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat renovering av fasaderna, projektet kommer att fortsätta under nästa räkenskapsår.

Föreningen har utöver föreningsstämman haft två extrastämmor för att godkänna byte av stadgar.

Styrelsen har tagit beslut om att byta förvaltare till Nisses Förvaltnings AB fr o m 2024-07-01.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 253 och vid räkenskapsåret slut 250.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-11-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Micael Nygård	Ledamot, ordförande
	Viktoria Danielsson	Ledamot, vice ordförande
	Jennifer Lundström	Ledamot, sekreterare
	Matteus Tesfu	Ledamot
	Emma West	Ledamot
Suppleant	Lisbeth Sjöström	
	Jonas Ström	
	Moa Falk	
	Anders Eliasson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB Gunilla Bergman, förtroendevald revisor
Revisorssuppleant	Hans-Åke Rönnlund
Valberedning	Tore Andersson (sammankallande) Sandra West

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-01-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**
Nettoomsättning	11 019	10 785	10 256	10 091
Resultat efter finansiella poster	-4 293	2 073	2 198	1 477
Soliditet (%)	4,2	14,9	9,7	3,6
Kassalikviditet (%)	9,6	52,3	55,3	41,4
Ränta per kvm boyta (kr)	38	30	21	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	529	514	486	477
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,8	74,8	73,6	69,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	133	134	125
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 778	1 885	1 982	2 072
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 624	1 723	1 811	1 893
Räntekänslighet (%)	3,4	3,7	4,1	4,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	246	222	243

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 180	3 135 183	-276 780	2 072 545	**5 610 128**
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 931 000	-2 931 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 214 756	1 214 756		**0**
Disposition av föregående års resultat:			2 072 545	-2 072 545	**0**
Årets resultat				-4 293 270	**-4 293 270**
Belopp vid årets utgång	**679 180**	**4 851 427**	**79 521**	**-4 293 270**	**1 316 858**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	79 521
årets förlust	-4 293 270
	-4 213 749

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 931 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 851 427
i ny räkning överföres	-2 293 322
	-4 213 749

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 019 369	10 784 935
Övriga rörelseintäkter		405 569	312 585
Summa rörelseintäkter		**11 424 938**	**11 097 520**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 353 183	-6 826 280
Övriga externa kostnader	4	-603 180	-442 101
Personalkostnader	5	-195 515	-206 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 083 017	-1 064 609
Summa rörelsekostnader		**-15 234 895**	**-8 539 158**
Rörelseresultat		**-3 809 957**	**2 558 362**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 780	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 732	3 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 825	-489 188
Summa finansiella poster		**-483 313**	**-485 817**
Resultat efter finansiella poster		**-4 293 270**	**2 072 545**
Resultat före skatt		**-4 293 270**	**2 072 545**
Årets resultat		**-4 293 270**	**2 072 545**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 372 825	30 280 458
Inventarier, verktyg och installationer	7	214 777	390 162
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 587 602**	**30 670 620**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	724 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**724 000**
Summa anläggningstillgångar		**29 587 602**	**31 394 620**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104 856	46 788
Övriga fordringar		30 599	149 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 336	390 690
Summa kortfristiga fordringar		**411 791**	**586 556**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 509 433	5 589 068
Summa kassa och bank		**1 509 433**	**5 589 068**
Summa omsättningstillgångar		**1 921 224**	**6 175 624**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 508 826**	**37 570 244**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		679 180	679 180
Fond för yttre underhåll		4 851 427	3 135 183
Summa bundet eget kapital		**5 530 607**	**3 814 363**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 521	-276 780
Årets resultat		-4 293 270	2 072 545
Summa fritt eget kapital		**-4 213 749**	**1 795 765**
Summa eget kapital		**1 316 858**	**5 610 128**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 103 721	20 142 059
Summa långfristiga skulder		**10 103 721**	**20 142 059**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 616 921	10 314 227
Leverantörsskulder		289 058	197 217
Skatteskulder		26 330	18 868
Övriga skulder		281 415	278 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		874 523	1 009 071
Summa kortfristiga skulder		**20 088 247**	**11 818 057**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 508 826**	**37 570 244**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-4 293 270	2 072 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 083 017	1 064 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 210 253**	**3 137 154**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 068	-38 052
Förändring av kortfristiga fordringar		232 833	-458 177
Förändring av leverantörsskulder		91 841	-129 481
Förändring av kortfristiga skulder		-124 344	728 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 067 991**	**3 239 656**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-138 062
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		724 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**724 000**	**-138 062**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 735 644	-1 558 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 735 644**	**-1 558 644**
Årets kassaflöde		**-4 079 635**	**1 542 950**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 589 068	4 046 118
Likvida medel vid årets slut		**1 509 433**	**5 589 068**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	80 år
Standardförbättringar (Fönster)	40 år
Markanläggningar (Garage, cykelbod)	20-40 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter
I föreningens årsavgift ingår kostnad för vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) beräknas genom att årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.
Energikostnad per kvm totalyta beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetetens totala antal kvadratmeter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.
Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.
Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	**2022-07-01 -2023-06-30**
Årsavgifter bostäder	8 549 484	8 300 025
Hyror lokaler	89 340	106 522
Hyror garage och parkeringsplatser	830 352	795 656
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-235 700	-233 960
Bränsleavgifter	1 282 392	1 287 675
Gemensamhetsel, moms	428 493	463 336
Elavgifter	36 924	37 288
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 629	25 572
Avgift andrahandsuthyrning	14 454	2 821
	11 019 368	**10 784 935**

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	**2022-07-01 -2023-06-30**
Löpande underhåll	957 186	873 700
Periodiskt underhåll	6 759 208	1 214 756
Fastighetsskötsel/städning entreprenad/bevakningskostnader	718 216	669 947
Uppvärmningskostnad	916 579	797 885
Vatten- och avloppsavgifter	562 600	507 913
Elavgifter	1 505 645	1 039 003
Renhållning	349 050	315 605
Snöröjning, sandning, sopning	486 749	591 197
Förbrukningsinventarier/material	52 520	42 371
Fastighetsförsäkring	249 770	119 410
Kabel- och digital-TV	459 680	327 607
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	335 980	326 886
	13 353 183	**6 826 280**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Revisionsarvode (Byrå)	18 750	21 250
Stämmor, styrelsemöten, reprt.	58 494	0
Porto och telefoni	778	772
Inkasso & juristarvode	136 886	48 783
Förvaltningsarvode	300 378	325 702
Administrationskostnader	10 120	19 878
Avgifter för myndigheter	18 144	800
IT-kostnader	18 523	637
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 106	24 279
	603 179	**442 101**

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden till styrelsen	149 841	135 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 458	4 260
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 216	66 278
Summa	**195 515**	**206 168**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Anskaffningsvärde byggnader	47 601 768	47 601 768
Anskaffningsvärde tillkommande utgifter	3 254 037	3 254 037
Anskaffningsvärde markanläggning	1 582 480	1 582 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 438 285**	**52 438 285**
Ingående avskrivningar	-30 357 827	-29 450 194
Årets avskrivningar	-907 633	-907 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 265 460**	**-30 357 827**
Mark	8 200 000	8 200 000
Utgående restvärde mark	**8 200 000**	**8 200 000**
Utgående redovisat värde	**29 372 825**	**30 280 458**
Taxeringsvärden byggnader	169 098 000	169 098 000
Taxeringsvärden mark	85 834 000	85 834 000
	254 932 000	**254 932 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 179 172	3 041 110
Inköp	0	138 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 179 172**	**3 179 172**
Ingående avskrivningar	-2 789 010	-2 632 034
Årets avskrivningar	-175 384	-156 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 964 394**	**-2 789 010**
Utgående redovisat värde	**214 778**	**390 162**

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	724 000	724 000
Försäljningar	-724 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**724 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**724 000**

Not 9 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
Nordea	15 595	3 078 105
Nordea sparkonto	341 867	2 000 000
SBAB	524 374	510 963
Handelsbanken ny förvaltare	627 597	0
	1 509 433	**5 589 068**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Nordea	3,92	2025-03-19	4 681 000	5 053 000
Swedbank	4,297	2024-07-28	2 618 583	2 841 443
Nordea	4,15	2024-09-19	5 960 000	6 120 000
Nordea	0,87	2025-02-19	4 683 678	4 990 802
Swedbank	0,91	2026-06-17	4 292 041	4 400 701
Nordea	3,7	2027-05-19	4 480 000	4 730 000
Swedbank	1,06	2028-05-24	2 005 340	2 320 340
			28 720 642	**30 456 286**
Kortfristig del av långfristig skuld			18 616 921	10 314 227

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 042 422 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 1 735 644 kr.

Not 11 Räntor och utdelningar

	2024-06-30	2023-06-30
Erhållen ränta	-57 076	-4 429
Erlagd ränta	591 941	505 644
	534 865	**501 215**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	44 183 000	44 183 000
	44 183 000	**44 183 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fortsatt arbetet med fasadprojektet och för att finansiera projektet har man tagit ett nytt lån på 11,5 mnkr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Micael Nygård
Ordförande

Jennifer Lundström

Viktoria Danielsson

Matteus Tesfu

Emma West

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

JENNIFER LUNDSTRÖM
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
5701b60c-bde2-4127-a204-0d0f329c3e55 - 2024-11-18 15:44:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8ae043df-361d-4e4d-a883-a8f22c552626 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Matteus Tesfalem Tesfu
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
d18953cb-7395-46b6-a98f-b4627949ff19 - 2024-11-18 15:44:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 1253eed9-5551-4389-80f6-f0a656de285b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MICAEL NYGÅRD
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF TRANDANSEN
18c68a03-3174-46f0-82ba-892778d38f34 - 2024-11-18 15:48:52 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 925bb314-f4ee-4e8a-b3a0-eff8cf593b1e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Emelie Viktoria Sofia Danielsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
b0fc63ae-5a7d-4470-86f8-ffcfe0849e7e - 2024-11-18 16:00:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 26d3ece8-1698-4b16-960c-6a503ff2e8ca - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUNILLA BERGMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
d7d011d0-ee0f-468e-b114-e37be3d53df5 - 2024-11-18 16:20:03 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d77c9816-0011-4af0-ab48-306f2c8deb5d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EMMA WEST
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Trandansen brf
b6281853-8e4e-47ea-9065-c9d68ddd4559 - 2024-11-18 16:39:44 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 156bb6e1-647b-49ae-a33a-f5624b1ec0f1 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
559807c1-eaaf-4b62-92c5-2e23c5aaa104 - 2024-11-18 17:34:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8fcc7b62-24f3-461b-9997-c9c0b2987f33 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trandansen , org. nr 794000-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trandansen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trandansen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Trandansen 2023-07-01—2024-06-30
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Benjamin Henriksson 2024-10-28 Anställningsnummer

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

GUNILLA BERGMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
6933be93-13d1-4796-9005-b2fcdc8997be - 2024-11-18 17:26:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9e40a1d6-bc2e-42e2-ac3b-a1a691156ae5 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
fe97ba30-6338-46ea-a6c1-034493da79d8 - 2024-11-18 17:34:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8fcc7b62-24f3-461b-9997-c9c0b2987f33 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

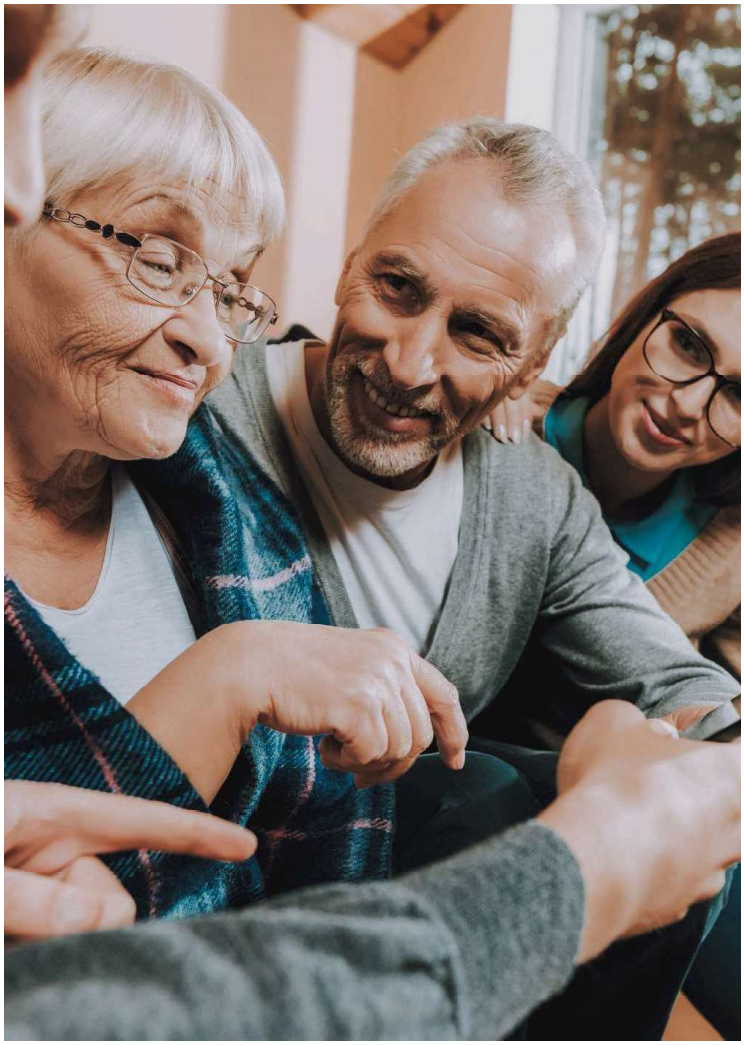
Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor

2023-2024

Årsredovisning Brf Trandansen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar **-** När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital **-** är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder **-** ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder **-** Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Trandansen

794000-1865

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Trandansen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Trandansen 7, bebyggdes 1964-66. Föreningen registrerades 1963-10-21 och den ekonomiska planen registrerades 1967-08-23. Fastigheten är belägen på Mariehemsvägen 11 A-G, 13 A-E och 15 A-D i Umeå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 182 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 102 garageplatser och 189 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
28 st	5 rum och kök
182 st	

Total bostadsyta: 16 153 m2
Total lokalyta: 1 528 m2

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning
Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Nisses Förvaltnings AB tar över förvaltningen fr om 2024-07-01.
Lokalvården har utförts av Coor Norrland Lokalvård AB. Föreningen är gruppansluten till bredband via Riksnet.

Fastighetens tekniska status
Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar på underhållsbehov mellan åren 2023 och 2031.
Från 2023 till 2031 har föreningen beräknade underhållskostnader på 26 470 tkr, vilket enligt rekommenderad fondavsättning motsvarar en årlig avsättning till underhållsfonden med 2 931 tkr.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte pumpar och byte värmeväxlare	2022-2023
Avloppsspolning lägenheter och källare	2022-2023

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Slipning och målning källargolv	2022-2023
Byte lyftlinor hiss	2022-2023
Huskropp utvändigt, fönster	2021-2022
Installationer, bl.a värmepump garage	2021-2022
Gemensamma utrymmen, bl.a byte tvättmaskin samt byte källardörrar	2021-2022
Fasadmålning (delvis)	2020-2021
Markytor, markåterställande, byte dagvatten	2020-2021
Byte armaturer	2020-2021
Gemensamma utrymmen, kök samlingslokal mm	2019-2020
Installationer, bl a injustering av värme och ventilation samt spolning och filmning	2019-2020
Huskropp utvändigt, dränering och spilll	2019-2020
Belysning källare	2019
Garage, belysning	2017
Mark, asfaltering	2015-17
Byte fönster	2014-15
Byte värmekulvert och åtgärder på värmesystemet	2011-13
Individuell elmätning	2010
Byte av lägenhetsdörrar	2009-10
Byte av fönsterdörrar	2008-09
Byte elsystem	2005
Fastighetsnät med internet	1999
Kollektiv elmätning	1999
Stambyte, badrumsrenovering	1998-99
Tilläggisolering av fasader	1988

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat renovering av fasaderna, projektet kommer att fortsätta under nästa räkenskapsår.

Föreningen har utöver föreningsstämman haft två extrastämmor för att godkänna byte av stadgar.

Styrelsen har tagit beslut om att byta förvaltare till Nisses Förvaltnings AB fr o m 2024-07-01.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 253 och vid räkenskapsåret slut 250.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-11-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Micael Nygård	Ledamot, ordförande
	Viktoria Danielsson	Ledamot, vice ordförande
	Jennifer Lundström	Ledamot, sekreterare
	Matteus Tesfu	Ledamot
	Emma West	Ledamot
Suppleant	Lisbeth Sjöström	
	Jonas Ström	
	Moa Falk	
	Anders Eliasson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB Gunilla Bergman, förtroendevald revisor
Revisorssuppleant	Hans-Åke Rönnlund
Valberedning	Tore Andersson (sammankallande) Sandra West

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-01-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**
Nettoomsättning	11 019	10 785	10 256	10 091
Resultat efter finansiella poster	-4 293	2 073	2 198	1 477
Soliditet (%)	4,2	14,9	9,7	3,6
Kassalikviditet (%)	9,6	52,3	55,3	41,4
Ränta per kvm boyta (kr)	38	30	21	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	529	514	486	477
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,8	74,8	73,6	69,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	133	134	125
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 778	1 885	1 982	2 072
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 624	1 723	1 811	1 893
Räntekänslighet (%)	3,4	3,7	4,1	4,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	246	222	243

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 180	3 135 183	-276 780	2 072 545	**5 610 128**
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 931 000	-2 931 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 214 756	1 214 756		**0**
Disposition av föregående års resultat:			2 072 545	-2 072 545	**0**
Årets resultat				-4 293 270	**-4 293 270**
Belopp vid årets utgång	**679 180**	**4 851 427**	**79 521**	**-4 293 270**	**1 316 858**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	79 521
årets förlust	-4 293 270
	-4 213 749

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 931 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 851 427
i ny räkning överföres	-2 293 322
	-4 213 749

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 019 369	10 784 935
Övriga rörelseintäkter		405 569	312 585
Summa rörelseintäkter		**11 424 938**	**11 097 520**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 353 183	-6 826 280
Övriga externa kostnader	4	-603 180	-442 101
Personalkostnader	5	-195 515	-206 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 083 017	-1 064 609
Summa rörelsekostnader		**-15 234 895**	**-8 539 158**
Rörelseresultat		**-3 809 957**	**2 558 362**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 780	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 732	3 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 825	-489 188
Summa finansiella poster		**-483 313**	**-485 817**
Resultat efter finansiella poster		**-4 293 270**	**2 072 545**
Resultat före skatt		**-4 293 270**	**2 072 545**
Årets resultat		**-4 293 270**	**2 072 545**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 372 825	30 280 458
Inventarier, verktyg och installationer	7	214 777	390 162
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 587 602**	**30 670 620**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	724 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**724 000**
Summa anläggningstillgångar		**29 587 602**	**31 394 620**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104 856	46 788
Övriga fordringar		30 599	149 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 336	390 690
Summa kortfristiga fordringar		**411 791**	**586 556**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 509 433	5 589 068
Summa kassa och bank		**1 509 433**	**5 589 068**
Summa omsättningstillgångar		**1 921 224**	**6 175 624**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 508 826**	**37 570 244**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		679 180	679 180
Fond för yttre underhåll		4 851 427	3 135 183
Summa bundet eget kapital		**5 530 607**	**3 814 363**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 521	-276 780
Årets resultat		-4 293 270	2 072 545
Summa fritt eget kapital		**-4 213 749**	**1 795 765**
Summa eget kapital		**1 316 858**	**5 610 128**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 103 721	20 142 059
Summa långfristiga skulder		**10 103 721**	**20 142 059**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 616 921	10 314 227
Leverantörsskulder		289 058	197 217
Skatteskulder		26 330	18 868
Övriga skulder		281 415	278 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		874 523	1 009 071
Summa kortfristiga skulder		**20 088 247**	**11 818 057**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 508 826**	**37 570 244**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-4 293 270	2 072 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 083 017	1 064 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 210 253**	**3 137 154**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 068	-38 052
Förändring av kortfristiga fordringar		232 833	-458 177
Förändring av leverantörsskulder		91 841	-129 481
Förändring av kortfristiga skulder		-124 344	728 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 067 991**	**3 239 656**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-138 062
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		724 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**724 000**	**-138 062**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 735 644	-1 558 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 735 644**	**-1 558 644**
Årets kassaflöde		**-4 079 635**	**1 542 950**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 589 068	4 046 118
Likvida medel vid årets slut		**1 509 433**	**5 589 068**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	80 år
Standardförbättringar (Fönster)	40 år
Markanläggningar (Garage, cykelbod)	20-40 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter
I föreningens årsavgift ingår kostnad för vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) beräknas genom att årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.
Energikostnad per kvm totalyta beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetetens totala antal kvadratmeter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.
Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.
Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	**2022-07-01 -2023-06-30**
Årsavgifter bostäder	8 549 484	8 300 025
Hyror lokaler	89 340	106 522
Hyror garage och parkeringsplatser	830 352	795 656
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-235 700	-233 960
Bränsleavgifter	1 282 392	1 287 675
Gemensamhetsel, moms	428 493	463 336
Elavgifter	36 924	37 288
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 629	25 572
Avgift andrahandsuthyrning	14 454	2 821
	11 019 368	**10 784 935**

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	**2022-07-01 -2023-06-30**
Löpande underhåll	957 186	873 700
Periodiskt underhåll	6 759 208	1 214 756
Fastighetsskötsel/städning entreprenad/bevakningskostnader	718 216	669 947
Uppvärmningskostnad	916 579	797 885
Vatten- och avloppsavgifter	562 600	507 913
Elavgifter	1 505 645	1 039 003
Renhållning	349 050	315 605
Snöröjning, sandning, sopning	486 749	591 197
Förbrukningsinventarier/material	52 520	42 371
Fastighetsförsäkring	249 770	119 410
Kabel- och digital-TV	459 680	327 607
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	335 980	326 886
	13 353 183	**6 826 280**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Revisionsarvode (Byrå)	18 750	21 250
Stämmor, styrelsemöten, reprt.	58 494	0
Porto och telefoni	778	772
Inkasso & juristarvode	136 886	48 783
Förvaltningsarvode	300 378	325 702
Administrationskostnader	10 120	19 878
Avgifter för myndigheter	18 144	800
IT-kostnader	18 523	637
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 106	24 279
	603 179	**442 101**

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden till styrelsen	149 841	135 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 458	4 260
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 216	66 278
Summa	**195 515**	**206 168**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Anskaffningsvärde byggnader	47 601 768	47 601 768
Anskaffningsvärde tillkommande utgifter	3 254 037	3 254 037
Anskaffningsvärde markanläggning	1 582 480	1 582 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 438 285**	**52 438 285**
Ingående avskrivningar	-30 357 827	-29 450 194
Årets avskrivningar	-907 633	-907 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 265 460**	**-30 357 827**
Mark	8 200 000	8 200 000
Utgående restvärde mark	**8 200 000**	**8 200 000**
Utgående redovisat värde	**29 372 825**	**30 280 458**
Taxeringsvärden byggnader	169 098 000	169 098 000
Taxeringsvärden mark	85 834 000	85 834 000
	254 932 000	**254 932 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 179 172	3 041 110
Inköp	0	138 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 179 172**	**3 179 172**
Ingående avskrivningar	-2 789 010	-2 632 034
Årets avskrivningar	-175 384	-156 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 964 394**	**-2 789 010**
Utgående redovisat värde	**214 778**	**390 162**

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	724 000	724 000
Försäljningar	-724 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**724 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**724 000**

Not 9 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
Nordea	15 595	3 078 105
Nordea sparkonto	341 867	2 000 000
SBAB	524 374	510 963
Handelsbanken ny förvaltare	627 597	0
	1 509 433	**5 589 068**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Nordea	3,92	2025-03-19	4 681 000	5 053 000
Swedbank	4,297	2024-07-28	2 618 583	2 841 443
Nordea	4,15	2024-09-19	5 960 000	6 120 000
Nordea	0,87	2025-02-19	4 683 678	4 990 802
Swedbank	0,91	2026-06-17	4 292 041	4 400 701
Nordea	3,7	2027-05-19	4 480 000	4 730 000
Swedbank	1,06	2028-05-24	2 005 340	2 320 340
			28 720 642	**30 456 286**
Kortfristig del av långfristig skuld			18 616 921	10 314 227

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 042 422 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 1 735 644 kr.

Not 11 Räntor och utdelningar

	2024-06-30	2023-06-30
Erhållen ränta	-57 076	-4 429
Erlagd ränta	591 941	505 644
	534 865	**501 215**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	44 183 000	44 183 000
	44 183 000	**44 183 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fortsatt arbetet med fasadprojektet och för att finansiera projektet har man tagit ett nytt lån på 11,5 mnkr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Micael Nygård
Ordförande

Jennifer Lundström

Viktoria Danielsson

Matteus Tesfu

Emma West

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

JENNIFER LUNDSTRÖM
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
5701b60c-bde2-4127-a204-0d0f329c3e55 - 2024-11-18 15:44:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8ae043df-361d-4e4d-a883-a8f22c552626 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Matteus Tesfalem Tesfu
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
d18953cb-7395-46b6-a98f-b4627949ff19 - 2024-11-18 15:44:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 1253eed9-5551-4389-80f6-f0a656de285b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MICAEL NYGÅRD
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF TRANDANSEN
18c68a03-3174-46f0-82ba-892778d38f34 - 2024-11-18 15:48:52 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 925bb314-f4ee-4e8a-b3a0-eff8cf593b1e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Emelie Viktoria Sofia Danielsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
b0fc63ae-5a7d-4470-86f8-ffcfe0849e7e - 2024-11-18 16:00:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 26d3ece8-1698-4b16-960c-6a503ff2e8ca - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUNILLA BERGMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
d7d011d0-ee0f-468e-b114-e37be3d53df5 - 2024-11-18 16:20:03 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d77c9816-0011-4af0-ab48-306f2c8deb5d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EMMA WEST
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Trandansen brf
b6281853-8e4e-47ea-9065-c9d68ddd4559 - 2024-11-18 16:39:44 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 156bb6e1-647b-49ae-a33a-f5624b1ec0f1 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
559807c1-eaaf-4b62-92c5-2e23c5aaa104 - 2024-11-18 17:34:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8fcc7b62-24f3-461b-9997-c9c0b2987f33 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trandansen , org. nr 794000-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trandansen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trandansen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Trandansen 2023-07-01—2024-06-30
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Benjamin Henriksson 2024-10-28 Anställningsnummer

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

GUNILLA BERGMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
6933be93-13d1-4796-9005-b2fcdc8997be - 2024-11-18 17:26:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9e40a1d6-bc2e-42e2-ac3b-a1a691156ae5 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
fe97ba30-6338-46ea-a6c1-034493da79d8 - 2024-11-18 17:34:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8fcc7b62-24f3-461b-9997-c9c0b2987f33 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

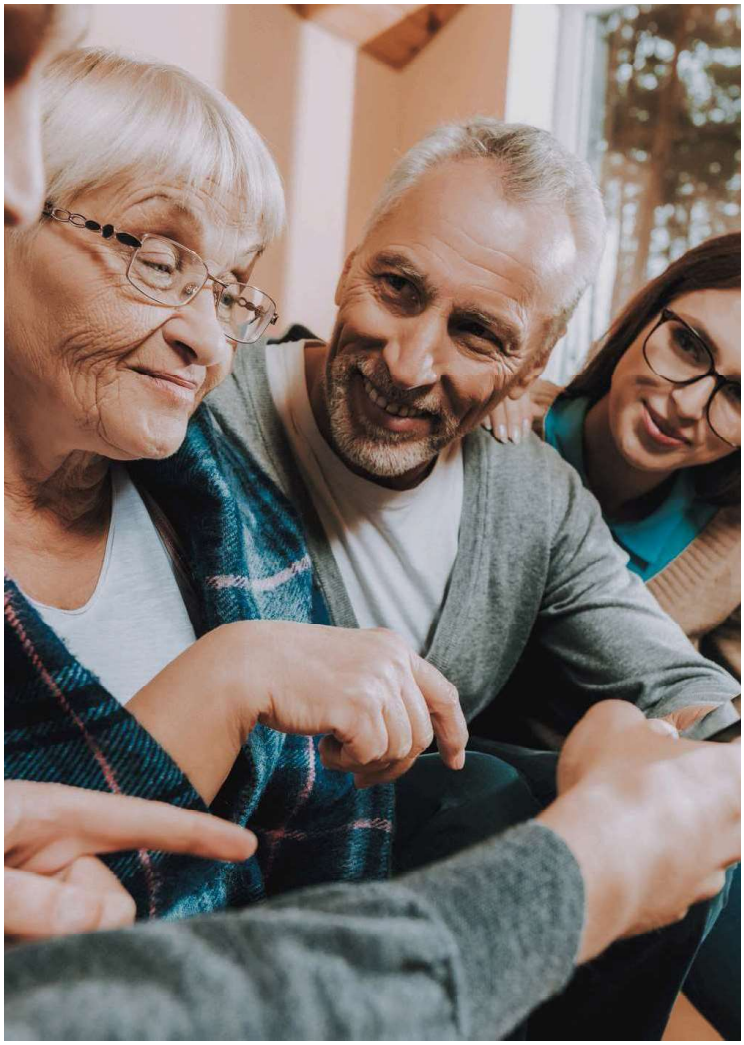
Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor

2023-2024

Årsredovisning Brf Trandansen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar **-** När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital **-** är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder **-** ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder **-** Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Trandansen

794000-1865

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Trandansen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Trandansen 7, bebyggdes 1964-66. Föreningen registrerades 1963-10-21 och den ekonomiska planen registrerades 1967-08-23. Fastigheten är belägen på Mariehemsvägen 11 A-G, 13 A-E och 15 A-D i Umeå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 182 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 102 garageplatser och 189 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
28 st	5 rum och kök
182 st	

Total bostadsyta: 16 153 m2
Total lokalyta: 1 528 m2

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning
Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Nisses Förvaltnings AB tar över förvaltningen fr om 2024-07-01.
Lokalvården har utförts av Coor Norrland Lokalvård AB. Föreningen är gruppansluten till bredband via Riksnet.

Fastighetens tekniska status
Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar på underhållsbehov mellan åren 2023 och 2031.
Från 2023 till 2031 har föreningen beräknade underhållskostnader på 26 470 tkr, vilket enligt rekommenderad fondavsättning motsvarar en årlig avsättning till underhållsfonden med 2 931 tkr.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte pumpar och byte värmeväxlare	2022-2023
Avloppsspolning lägenheter och källare	2022-2023

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Slipning och målning källargolv	2022-2023
Byte lyftlinor hiss	2022-2023
Huskropp utvändigt, fönster	2021-2022
Installationer, bl.a värmepump garage	2021-2022
Gemensamma utrymmen, bl.a byte tvättmaskin samt byte källardörrar	2021-2022
Fasadmålning (delvis)	2020-2021
Markytor, markåterställande, byte dagvatten	2020-2021
Byte armaturer	2020-2021
Gemensamma utrymmen, kök samlingslokal mm	2019-2020
Installationer, bl a injustering av värme och ventilation samt spolning och filmning	2019-2020
Huskropp utvändigt, dränering och spilll	2019-2020
Belysning källare	2019
Garage, belysning	2017
Mark, asfaltering	2015-17
Byte fönster	2014-15
Byte värmekulvert och åtgärder på värmesystemet	2011-13
Individuell elmätning	2010
Byte av lägenhetsdörrar	2009-10
Byte av fönsterdörrar	2008-09
Byte elsystem	2005
Fastighetsnät med internet	1999
Kollektiv elmätning	1999
Stambyte, badrumsrenovering	1998-99
Tilläggisolering av fasader	1988

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat renovering av fasaderna, projektet kommer att fortsätta under nästa räkenskapsår.

Föreningen har utöver föreningsstämman haft två extrastämmor för att godkänna byte av stadgar.

Styrelsen har tagit beslut om att byta förvaltare till Nisses Förvaltnings AB fr o m 2024-07-01.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 253 och vid räkenskapsåret slut 250.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-11-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Micael Nygård	Ledamot, ordförande
	Viktoria Danielsson	Ledamot, vice ordförande
	Jennifer Lundström	Ledamot, sekreterare
	Matteus Tesfu	Ledamot
	Emma West	Ledamot
Suppleant	Lisbeth Sjöström	
	Jonas Ström	
	Moa Falk	
	Anders Eliasson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB Gunilla Bergman, förtroendevald revisor
Revisorssuppleant	Hans-Åke Rönnlund
Valberedning	Tore Andersson (sammankallande) Sandra West

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-01-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**
Nettoomsättning	11 019	10 785	10 256	10 091
Resultat efter finansiella poster	-4 293	2 073	2 198	1 477
Soliditet (%)	4,2	14,9	9,7	3,6
Kassalikviditet (%)	9,6	52,3	55,3	41,4
Ränta per kvm boyta (kr)	38	30	21	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	529	514	486	477
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,8	74,8	73,6	69,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	133	134	125
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 778	1 885	1 982	2 072
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 624	1 723	1 811	1 893
Räntekänslighet (%)	3,4	3,7	4,1	4,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	246	222	243

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 180	3 135 183	-276 780	2 072 545	**5 610 128**
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 931 000	-2 931 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 214 756	1 214 756		**0**
Disposition av föregående års resultat:			2 072 545	-2 072 545	**0**
Årets resultat				-4 293 270	**-4 293 270**
Belopp vid årets utgång	**679 180**	**4 851 427**	**79 521**	**-4 293 270**	**1 316 858**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	79 521
årets förlust	-4 293 270
	-4 213 749

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 931 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 851 427
i ny räkning överföres	-2 293 322
	-4 213 749

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 019 369	10 784 935
Övriga rörelseintäkter		405 569	312 585
Summa rörelseintäkter		**11 424 938**	**11 097 520**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 353 183	-6 826 280
Övriga externa kostnader	4	-603 180	-442 101
Personalkostnader	5	-195 515	-206 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 083 017	-1 064 609
Summa rörelsekostnader		**-15 234 895**	**-8 539 158**
Rörelseresultat		**-3 809 957**	**2 558 362**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 780	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 732	3 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 825	-489 188
Summa finansiella poster		**-483 313**	**-485 817**
Resultat efter finansiella poster		**-4 293 270**	**2 072 545**
Resultat före skatt		**-4 293 270**	**2 072 545**
Årets resultat		**-4 293 270**	**2 072 545**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 372 825	30 280 458
Inventarier, verktyg och installationer	7	214 777	390 162
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 587 602**	**30 670 620**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	724 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**724 000**
Summa anläggningstillgångar		**29 587 602**	**31 394 620**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104 856	46 788
Övriga fordringar		30 599	149 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 336	390 690
Summa kortfristiga fordringar		**411 791**	**586 556**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 509 433	5 589 068
Summa kassa och bank		**1 509 433**	**5 589 068**
Summa omsättningstillgångar		**1 921 224**	**6 175 624**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 508 826**	**37 570 244**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		679 180	679 180
Fond för yttre underhåll		4 851 427	3 135 183
Summa bundet eget kapital		**5 530 607**	**3 814 363**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 521	-276 780
Årets resultat		-4 293 270	2 072 545
Summa fritt eget kapital		**-4 213 749**	**1 795 765**
Summa eget kapital		**1 316 858**	**5 610 128**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 103 721	20 142 059
Summa långfristiga skulder		**10 103 721**	**20 142 059**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 616 921	10 314 227
Leverantörsskulder		289 058	197 217
Skatteskulder		26 330	18 868
Övriga skulder		281 415	278 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		874 523	1 009 071
Summa kortfristiga skulder		**20 088 247**	**11 818 057**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 508 826**	**37 570 244**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-4 293 270	2 072 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 083 017	1 064 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 210 253**	**3 137 154**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 068	-38 052
Förändring av kortfristiga fordringar		232 833	-458 177
Förändring av leverantörsskulder		91 841	-129 481
Förändring av kortfristiga skulder		-124 344	728 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 067 991**	**3 239 656**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-138 062
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		724 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**724 000**	**-138 062**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 735 644	-1 558 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 735 644**	**-1 558 644**
Årets kassaflöde		**-4 079 635**	**1 542 950**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 589 068	4 046 118
Likvida medel vid årets slut		**1 509 433**	**5 589 068**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	80 år
Standardförbättringar (Fönster)	40 år
Markanläggningar (Garage, cykelbod)	20-40 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter
I föreningens årsavgift ingår kostnad för vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) beräknas genom att årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.
Energikostnad per kvm totalyta beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetetens totala antal kvadratmeter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.
Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.
Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	**2022-07-01 -2023-06-30**
Årsavgifter bostäder	8 549 484	8 300 025
Hyror lokaler	89 340	106 522
Hyror garage och parkeringsplatser	830 352	795 656
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-235 700	-233 960
Bränsleavgifter	1 282 392	1 287 675
Gemensamhetsel, moms	428 493	463 336
Elavgifter	36 924	37 288
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 629	25 572
Avgift andrahandsuthyrning	14 454	2 821
	11 019 368	**10 784 935**

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	**2022-07-01 -2023-06-30**
Löpande underhåll	957 186	873 700
Periodiskt underhåll	6 759 208	1 214 756
Fastighetsskötsel/städning entreprenad/bevakningskostnader	718 216	669 947
Uppvärmningskostnad	916 579	797 885
Vatten- och avloppsavgifter	562 600	507 913
Elavgifter	1 505 645	1 039 003
Renhållning	349 050	315 605
Snöröjning, sandning, sopning	486 749	591 197
Förbrukningsinventarier/material	52 520	42 371
Fastighetsförsäkring	249 770	119 410
Kabel- och digital-TV	459 680	327 607
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	335 980	326 886
	13 353 183	**6 826 280**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Revisionsarvode (Byrå)	18 750	21 250
Stämmor, styrelsemöten, reprt.	58 494	0
Porto och telefoni	778	772
Inkasso & juristarvode	136 886	48 783
Förvaltningsarvode	300 378	325 702
Administrationskostnader	10 120	19 878
Avgifter för myndigheter	18 144	800
IT-kostnader	18 523	637
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 106	24 279
	603 179	**442 101**

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden till styrelsen	149 841	135 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 458	4 260
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 216	66 278
Summa	**195 515**	**206 168**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Anskaffningsvärde byggnader	47 601 768	47 601 768
Anskaffningsvärde tillkommande utgifter	3 254 037	3 254 037
Anskaffningsvärde markanläggning	1 582 480	1 582 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 438 285**	**52 438 285**
Ingående avskrivningar	-30 357 827	-29 450 194
Årets avskrivningar	-907 633	-907 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 265 460**	**-30 357 827**
Mark	8 200 000	8 200 000
Utgående restvärde mark	**8 200 000**	**8 200 000**
Utgående redovisat värde	**29 372 825**	**30 280 458**
Taxeringsvärden byggnader	169 098 000	169 098 000
Taxeringsvärden mark	85 834 000	85 834 000
	254 932 000	**254 932 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 179 172	3 041 110
Inköp	0	138 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 179 172**	**3 179 172**
Ingående avskrivningar	-2 789 010	-2 632 034
Årets avskrivningar	-175 384	-156 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 964 394**	**-2 789 010**
Utgående redovisat värde	**214 778**	**390 162**

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	724 000	724 000
Försäljningar	-724 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**724 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**724 000**

Not 9 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
Nordea	15 595	3 078 105
Nordea sparkonto	341 867	2 000 000
SBAB	524 374	510 963
Handelsbanken ny förvaltare	627 597	0
	1 509 433	**5 589 068**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Nordea	3,92	2025-03-19	4 681 000	5 053 000
Swedbank	4,297	2024-07-28	2 618 583	2 841 443
Nordea	4,15	2024-09-19	5 960 000	6 120 000
Nordea	0,87	2025-02-19	4 683 678	4 990 802
Swedbank	0,91	2026-06-17	4 292 041	4 400 701
Nordea	3,7	2027-05-19	4 480 000	4 730 000
Swedbank	1,06	2028-05-24	2 005 340	2 320 340
			28 720 642	**30 456 286**
Kortfristig del av långfristig skuld			18 616 921	10 314 227

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 042 422 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 1 735 644 kr.

Not 11 Räntor och utdelningar

	2024-06-30	2023-06-30
Erhållen ränta	-57 076	-4 429
Erlagd ränta	591 941	505 644
	534 865	**501 215**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	44 183 000	44 183 000
	44 183 000	**44 183 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fortsatt arbetet med fasadprojektet och för att finansiera projektet har man tagit ett nytt lån på 11,5 mnkr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Micael Nygård
Ordförande

Jennifer Lundström

Viktoria Danielsson

Matteus Tesfu

Emma West

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/500d3a41-1d9b-46b9-9a8a-3024d95d3350
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

JENNIFER LUNDSTRÖM
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
5701b60c-bde2-4127-a204-0d0f329c3e55 - 2024-11-18 15:44:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8ae043df-361d-4e4d-a883-a8f22c552626 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Matteus Tesfalem Tesfu
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
d18953cb-7395-46b6-a98f-b4627949ff19 - 2024-11-18 15:44:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 1253eed9-5551-4389-80f6-f0a656de285b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MICAEL NYGÅRD
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF TRANDANSEN
18c68a03-3174-46f0-82ba-892778d38f34 - 2024-11-18 15:48:52 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 925bb314-f4ee-4e8a-b3a0-eff8cf593b1e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Emelie Viktoria Sofia Danielsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
b0fc63ae-5a7d-4470-86f8-ffcfe0849e7e - 2024-11-18 16:00:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 26d3ece8-1698-4b16-960c-6a503ff2e8ca - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUNILLA BERGMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
d7d011d0-ee0f-468e-b114-e37be3d53df5 - 2024-11-18 16:20:03 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d77c9816-0011-4af0-ab48-306f2c8deb5d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EMMA WEST
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Trandansen brf
b6281853-8e4e-47ea-9065-c9d68ddd4559 - 2024-11-18 16:39:44 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 156bb6e1-647b-49ae-a33a-f5624b1ec0f1 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
559807c1-eaaf-4b62-92c5-2e23c5aaa104 - 2024-11-18 17:34:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8fcc7b62-24f3-461b-9997-c9c0b2987f33 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trandansen , org. nr 794000-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trandansen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trandansen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Trandansen 2023-07-01—2024-06-30
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Benjamin Henriksson 2024-10-28 Anställningsnummer

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/65282c98-c4aa-4dc4-a74f-68ed632d071b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

GUNILLA BERGMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Trandansen
6933be93-13d1-4796-9005-b2fcdc8997be - 2024-11-18 17:26:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9e40a1d6-bc2e-42e2-ac3b-a1a691156ae5 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
fe97ba30-6338-46ea-a6c1-034493da79d8 - 2024-11-18 17:34:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8fcc7b62-24f3-461b-9997-c9c0b2987f33 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende