



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tratten i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tratten i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1669 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| TRATTEN 1 | 1980-07-14    | 1982                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 440                    |
| 4                       | förråd                                | 0                        |
| 27                      | garageplatser                         | 384                      |
| 16                      | bilplatser med motorvärmare           | 0                        |
| <b>Totalt 83 objekt</b> |                                       | <b>3 824</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 8 st 3 rok, 13 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Jan Fredriksson   | Ordförande | 2012-04-26 |
| Ulf Figaro        | Ledamot    | 2020-09-01 |
| Helena Eckeskog   | Ledamot    | 2011-11-01 |
| Månika Holmberg   | Ledamot    | 2018-11-06 |
| Inger Sandström   | Ledamot    | 2020-09-01 |
| Stefan Westergren | Ledamot    | 2024-05-02 |
| Johan Janze       | Suppleant  | 2021-03-04 |
| Paula Nygren      | Suppleant  | 2024-06-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Fredriksson, Inger Sandström, Stefan Westergren samt Johan Janze.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Fredriksson, Helena Eckeskog, Inger Sandström och Stefan Westergren.

Revisorer har varit: Jerry Näslund som ordinarie och Christer Forslund som supleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Wehlin (sammankallande) och Eva Ståhl Wehlin och Robert Eklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-10.

HSB Vind

HSB Brf Tratten äger 44 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 37 745 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 7,5 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 19 771 kg CO2e. HSB Vind levererar er el motsvarande 37 745 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med



nordisk elmix CO2e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                            |
|-------|---------------------------------------------------|
| 2024  | Laddstolpar                                       |
| 2023  | Byte av DUC undervärmecentral                     |
| 2021  | Byte av dörr till soprum                          |
| 2021  | Byte balkongstolpar                               |
| 2021  | Isoleringskuber takfönster                        |
| 2019  | Målning garageportar och förråd                   |
| 2019  | Byte armaturer på garage och förråd               |
| 2018  | Byte förrådsdörrar                                |
| 2018  | Byte utebelysning till LED                        |
| 2018  | Byte tegel, putsning på testvägg med Sto Lotusan  |
| 2018  | Byte skiljeväggar, vindsydd runt radhus, punkthus |
| 2017  | Byte av cirkulationspump i undercentralen         |
| 2017  | Nytt innertak samt belysning                      |
| 2017  | Byte lägenhetsdörrar och entrédörrar radhusen     |
| 2016  | Byte av stora soprumsporten                       |
| 2015  | Takbyten på radhusen avslutas                     |
| 2024  | Byte dräneringsbrunn                              |
| 2024  | Byte hängrännor                                   |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Nya garageportar
- Målning av balkongerna samt takfot
- Renovera förrådsdörrar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 42    | 86    | 130   | 104   | 183   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 738 | 4 199 | 4 244 | 4 288 | 3 158 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 156 | 4 199 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 222   | 209   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 715   | 689   | 635   | 635   | 628   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90    | 94    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 713   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 726 | 2 516 | 2 438 | 2 439 | 2 402 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -399  | -166  | -60   | -165  | 203   |
| Soliditet, %                           | 17    | 19    | 20    | 20    | 26    |

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen visar ett negativt resultat för bokslutet 2024 och detta beror främst på högre räntekostnader. Högre räntekostnader ligger även till grund för ett negativt kassaflöde.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften from 2025-01-01 med 12%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid       | Disposition av  | Förändring      | Belopp vid       |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                                       | årets ingång     | föregående års  | under året*     | årets utgång     |
| Bundet eget kapital                   |                  | resultat enligt |                 |                  |
|                                       |                  | stämmans beslut |                 |                  |
| Inbetalade insatser, kr               | 516 700          | 0               | 0               | 516 700          |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                | 0               | 0               | 0                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                | 0               | 0               | 0                |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                | 0               | 0               | 0                |
| Underhållsfond, kr                    | 1 670 951        | 0               | -1 284          | 1 669 667        |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 187 651</b> | <b>0</b>        | <b>-1 284</b>   | <b>2 186 367</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                  |                 |                 |                  |
| Balanserat resultat, kr               | 1 481 903        | -165 819        | 1 284           | 1 317 369        |
| Årets resultat, kr                    | -165 819         | 165 819         | -400 341        | -400 341         |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 316 084</b> | <b>0</b>        | <b>-399 057</b> | <b>917 028</b>   |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 503 735</b> | <b>0</b>        | <b>-400 341</b> | <b>3 103 395</b> |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 284 kr



RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 316 085      |
| Årets resultat, kr                                  | -400 341       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -94 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 95 284         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>917 028</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>917 028</b> |

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



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 724 259         | 2 526 297         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 0                 | 60                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 724 259</b>  | <b>2 526 357</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -2 048 880        | -1 952 239        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -82 680           | -73 566           |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -72 061           | -75 467           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -464 452          | -459 952          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 668 073</b> | <b>-2 561 224</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>56 186</b>     | <b>-34 866</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 700               | 452               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -457 227          | -131 405          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-456 527</b>   | <b>-130 953</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-400 341</b>   | <b>-165 819</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-400 341</b>   | <b>-165 819</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-400 341</b>   | <b>-165 819</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 9 | 16 318 606 | 16 528 248 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 16 318 606 | 16 528 248 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |         |         |
|-----------------------------------------|--------|---------|---------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 10 | 256 580 | 256 580 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 256 580 | 256 580 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 16 575 186 | 16 784 828 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               | Not 11 | 24 100    | 24 160    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 351 482 | 1 640 295 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 99 548    | 88 663    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 475 130 | 1 753 118 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 1 475 130 | 1 753 118 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 18 050 316 | 18 537 946 |
|------------------|--|------------|------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 516 700   | 516 700   |
| Fond för yttre underhåll  | 1 669 667 | 1 670 951 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 186 367 | 2 187 651 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 317 369 | 1 481 903 |
| Årets resultat           | -400 341  | -165 819  |
| Summa Fritt eget kapital | 917 028   | 1 316 085 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 3 103 395 | 3 503 736 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |   |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 8 269 283 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 8 269 283 | 0 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 6 023 522 | 14 445 765 |
| Leverantörsskulder                              |        | 125 762   | 132 172    |
| Skatteskulder                                   |        | 11 806    | 7 966      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 40 975    | 41 357     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 475 573   | 406 951    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 6 677 638 | 15 034 211 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 14 946 921 | 15 034 211 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 18 050 316 | 18 537 946 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 56 186    | -34 866   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 464 452   | 459 952   |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 464 452   | 459 952   |
| Erhållen ränta                                                               | 700       | 452       |
| Erlagd ränta                                                                 | -425 549  | -131 492  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 95 789    | 294 046   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -81 209   | -10 646   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 33 992    | 104 381   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -47 216   | 93 735    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 48 573    | 387 781   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |           |           |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -254 810  | -61 687   |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -254 810  | -61 687   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -152 960  | -152 960  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -152 960  | -152 960  |
| Årets kassaflöde                                                             | -359 197  | 173 134   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 631 197 | 1 458 063 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 272 000 | 1 631 197 |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Byte av redovisningssystem**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 475 468                | 2 271 096                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 99 792                   | 99 792                   |
|       | Årsavgifter lokaler                         | 748                      | 0                        |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 133 140                  | 133 140                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 313                      | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 18 192                   | 18 192                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 14 010                   | 13 765                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>2 741 663</b>         | <b>2 535 985</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -17 404                  | -10 099                  |
|       | Avsatt till inre fond                       | 0                        | 411                      |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-17 404</b>           | <b>-9 688</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>2 724 259</b>         | <b>2 526 297</b>         |

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme.

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -189 863                 | -256 089                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -152 219                 | -216 209                 |
|       | Reparationer                                    | -256 360                 | -178 801                 |
|       | Planerat underhåll                              | -95 284                  | 0                        |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -34 650                  |
|       | El                                              | -100 792                 | -77 130                  |
|       | Uppvärmning                                     | -484 839                 | -478 769                 |
|       | Vatten                                          | -179 012                 | -163 794                 |
|       | Sophämtning                                     | -128 933                 | -92 055                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -77 650                  | -68 880                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -102 100                 | -100 804                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -162 440                 | -158 600                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -119 389                 | -126 458                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 048 880</b>        | <b>-1 952 239</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -14 694                  | -13 066                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -8 812                   | -172                     |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -4 495                   | -2 268                   |
|       | Extern revision                                                                          | -15 575                  | -11 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -14 800                  | -14 800                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -8 831                   | -400                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -15 472                  | -31 860                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-82 680</b>           | <b>-73 566</b>           |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -58 752                  | -58 824                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -12 309                  | -12 642                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 3 000                    | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-72 061</b>           | <b>-75 466</b>           |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -409 889                 | -405 389                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -54 563                  | -54 563                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-464 452</b>          | <b>-459 952</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 700                      | 452                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>700</b>               | <b>452</b>               |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -456 899                 | -131 405                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -328                     | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-457 227</b>          | <b>-131 405</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                  | 20 787 364        | 20 725 676        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                       | 775 175           | 775 175           |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar           | 1 108 779         | 1 108 779         |
|        | Årets investeringar                                   | 254 810           | 61 688            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <b>22 926 128</b> | <b>22 671 318</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                | -6 143 069        | -5 683 118        |
|        | Årets avskrivningar                                   | -464 452          | -459 952          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-6 607 521</b> | <b>-6 143 069</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>16 318 606</b> | <b>16 528 248</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                     | 45 040 000        | 40 924 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                      | 441 000           | 441 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                        | 18 680 000        | 17 720 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                         | 461 000           | 461 000           |
|        | <i>Summa</i>                                          | <b>64 622 000</b> | <b>59 546 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                  | 15 274 200        | 15 274 200        |
|        | Varav i eget förvar                                   | -481 000          | -481 000          |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <b>14 793 200</b> | <b>14 793 200</b> |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>         |                   |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                            | 500               | 500               |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 256 080           | 256 080           |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>   | <b>256 580</b>    | <b>256 580</b>    |
| Not 11 | Kundfordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                 |                   |                   |
|        | Kundfordringar                                        | 24 100            | 24 160            |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                           | <b>24 100</b>     | <b>24 160</b>     |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                              |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                   | 1 272 000         | 1 631 197         |
|        | Övriga fordringar                                     | 79 482            | 9 098             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                        | <b>1 351 482</b>  | <b>1 640 295</b>  |

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>   | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek 164-4251 | 3,15%            | 2025-03-03        | 5 994 422         | 0                           |
| Stadshypotek 164-4251 | 2,99%            | 2026-12-30        | 4 418 383         | 0                           |
| Stadshypotek 164-4251 | 2,67%            | 2027-09-30        | 3 880 000         | 29 100                      |
|                       |                  |                   | <b>14 292 805</b> | <b>29 100</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 8 269 283 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 29 100    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 5 994 422 |
| Kortfristig del                                           | 6 023 522 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 29 100    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 116 400   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,97%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Momsskuld                   | 0             | 1 881         |
| Inre fond                   | 39 331        | 39 331        |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 644         | 145           |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>40 975</b> | <b>41 357</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 245 374        | 222 769        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 40 061         | 8 383          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 190 138        | 175 799        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>475 573</b> | <b>406 951</b> |

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tratten i Umeå, org.nr. 716415-1669

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tratten i Umeå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tratten i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerry Näslund  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Tratten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN FREDRIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 19:36:47



**MÅNIKA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:23:50



**INGER SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 07:24:37



**HELENA ECKESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:03:29



**ULF FIGARO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:40:30



**STEFAN WESTERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 01:49:57



**JERRY NÄSLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 06:47:12



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:38:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Tratten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JERRY NÄSLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 06:46:14



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:36:03



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.