

# 2022-2023

## Årsredovisning

### Brf Trandansen



**CASTOR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

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

**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 förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

**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

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Trandansen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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.

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
<u>28 st</u>	<u>5 rum och kök</u>
182 st	

Total bostadsyta: 16 153 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 1 528m<sup>2</sup>

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

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Coor Norrland Lokalvård AB. Föreningen är gruppansluten till bredband via Riksnet.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen har en 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**

	<b>År</b>
Byte pumpar och byte värmepumpar	2022-2023
Avloppsspolning lägenheter och källare	2022-2023
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 spill	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
Tilläggsisolering av fasader	1988

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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 haft en ny förvaltare i form av Förvaltnings AB Castor. Föreningen beslutade även på extra stämma 2023-05-25 att utträda ur Riksbyggens intresseförening.

Under året har föreningen renoverat gymmet. Kostnaden för detta har aktiverats som inventarier och skrivs av på 5 år.

Föreningen höjde årsavgiften med 5 % från 2023-01-01.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 258 och vid räkenskapsåret slut 253.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmans 2022-12-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Micael Nygård	Ledamot, ordförande
	Jennifer Lundström	Ledamot, sekreterare
	Viktoria Danielsson	Ledamot, vice ordförande
	Matteus Tesfu	Ledamot
	Emma West	Ledamot



	Karin Lärkeryd	Ledamot
Suppleant	Lisbeth Sjöström Camilla Holmlund Jonas Ström Moa Falk Anders Eliasson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB Gunilla Bergman, förtroendevald revisor
Revisorssuppleant	Hans-Åke Rönnlund
Valberedning	Pär Schelin (sammankallande) Hans-Åke Rönnlund Neda Dimova Bränström

### Stadgar

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	10 785	10 256	10 091	10 022
Resultat efter finansiella poster	2 073	2 198	1 477	-3 280
Soliditet (%)	14,9	9,7	3,6	-2,0
Kassalikviditet (%)	52,3	55,3	41,4	71,6
Ränta per kvm boyta (kr)	30	21	22	29
Årsavgift bostäder per kvm boyta (kr)	514	486	477	467
Värmekostnad per kvm toltayta (kr)	45	45	40	41
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	59	61	61	66
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	29	28	25	25
Fastighetslån per kvm boyta (kr)	1 885	1 982	2 072	2 164

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 180	3 135 183	-2 474 848	2 198 068	<b>3 537 583</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		0	0		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 198 068	-2 198 068	<b>0</b>
Årets resultat				2 072 545	<b>2 072 545</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>679 180</b>	<b>3 135 183</b>	<b>-276 780</b>	<b>2 072 545</b>	<b>5 610 128</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-276 780
årets vinst	2 072 545
	<b>1 795 765</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 931 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 214 756
i ny räkning överföres	79 521
	<b>1 795 765</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 784 935	10 256 251
Övriga rörelseintäkter		312 585	421 191
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 097 520</b>	<b>10 677 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 826 280	-6 013 628
Övriga externa kostnader		-442 101	-849 989
Personalkostnader	4	-206 168	-285 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 609	-1 055 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 539 158</b>	<b>-8 204 045</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 558 362</b>	<b>2 473 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	69 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 371	1 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 188	-346 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 817</b>	<b>-275 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 072 545</b>	<b>2 198 068</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 072 545</b>	<b>2 198 068</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 072 545</b>	<b>2 198 068</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	30 280 458	31 188 090
Inventarier, verktyg och installationer	6	390 162	409 076
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 670 620</b>	<b>31 597 166</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	724 000	724 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>724 000</b>	<b>724 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 394 620</b>	<b>32 321 166</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 788	8 736
Övriga fordringar		149 078	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 690	81 574
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>586 556</b>	<b>90 310</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	5 589 068	4 046 118
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 589 068</b>	<b>4 046 118</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 175 624</b>	<b>4 136 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 570 244</b>	<b>36 457 594</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		679 180	679 180
Fond för yttre underhåll		3 135 183	3 135 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 814 363</b>	<b>3 814 363</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-276 780	-2 474 848
Årets resultat		2 072 545	2 198 068
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 795 765</b>	<b>-276 780</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 610 128</b>	<b>3 537 583</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 142 059	25 443 286
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 142 059</b>	<b>25 443 286</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 314 227	6 571 644
Leverantörsskulder		197 217	326 698
Skatteskulder		18 868	11 929
Övriga skulder		278 674	266 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 009 071	300 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 818 057</b>	<b>7 476 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 570 244</b>	<b>36 457 594</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 072 545	2 198 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 064 609	1 055 405
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 137 154</b>	<b>3 253 473</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-38 052	-9 384
Förändring av kortfristiga fordringar	-458 177	1 005
Förändring av leverantörsskulder	-129 481	-205 423
Förändring av kortfristiga skulder	728 212	-986 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 239 656</b>	<b>2 052 703</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-138 062	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-138 062</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 558 644	-1 460 479
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 558 644</b>	<b>-1 460 479</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 542 950</b>	<b>592 224</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 046 118	3 453 895
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 589 068</b>	<b>4 046 119</b>

## 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.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsrättsyta.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	8 300 025	7 854 792
Hyror bostäder	0	1 200
Hyror lokaler	106 522	105 393
Hyror garage och parkeringsplatser	795 656	697 778
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-9 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-233 960	-145 991
Bränsleavgifter	1 287 675	1 289 436
Gemensamhetsel, moms	463 336	463 043
Elavgifter	37 288	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 572	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 821	0
	<b>10 784 935</b>	<b>10 256 251</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löpande underhåll	873 700	953 607
Periodiskt underhåll	1 214 756	638 606
Fastighetsskötsel/städning entreprenad/bevakningskostnader	669 947	640 608
Uppvärmningskostnad	797 885	791 877
Vatten- och avloppsavgifter	507 913	486 569
Elavgifter	1 039 003	1 083 663
Renhållning	315 605	257 102
Snöröjning, sandning, sopning	591 197	311 976
Förbrukningsinventarier/material	42 371	42 844
Fastighetsförsäkring	119 410	170 188
Kabel- och digital-TV	327 607	320 810
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	326 886	315 778
	<b>6 826 280</b>	<b>6 013 628</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvoden till styrelsen	135 630	237 881
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 260	3 864
Sociala avgifter enligt lag och avtal	66 278	43 278
<b>Summa</b>	<b>206 168</b>	<b>285 023</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 438 285</b>	<b>52 438 285</b>
Ingående avskrivningar	-29 450 194	-28 542 562
Årets avskrivningar	-907 633	-907 633
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 357 827</b>	<b>-29 450 195</b>
Mark	8 200 000	8 200 000
<b>Utgående restvärde mark</b>	<b>8 200 000</b>	<b>8 200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 280 458</b>	<b>31 188 090</b>
Taxeringsvärden byggnader	169 098 000	169 098 000
Taxeringsvärden mark	85 834 000	85 834 000
	<b>254 932 000</b>	<b>254 932 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 041 110	3 041 110
Inköp	138 062	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 179 172</b>	<b>3 041 110</b>
Ingående avskrivningar	-2 632 034	-2 484 262
Årets avskrivningar	-156 976	-147 772
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 789 010</b>	<b>-2 632 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>390 162</b>	<b>409 076</b>

## Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	724 000	724 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>724 000</b>	<b>724 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>724 000</b>	<b>724 000</b>



## Not 8 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	3 078 105	3 180 000
Nordea sparkonto	2 000 000	0
SBAB	510 963	507 575
Swedbank	0	358 543
	<b>5 589 068</b>	<b>4 046 118</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Nordea	3,92	2025-03-19	5 053 000	5 208 000
Swedbank	1,22	2024-01-25	2 841 443	3 064 303
Nordea	0,77	2024-06-19	6 120 000	6 320 000
Nordea	0,87	2025-02-19	4 990 802	5 297 926
Swedbank	0,91	2026-06-17	4 400 701	4 509 361
Nordea	3,7	2027-05-19	4 730 000	4 980 000
Swedbank	1,06	2028-05-24	2 320 340	2 635 340
			<b>30 456 286</b>	<b>32 014 930</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 314 227	6 571 644

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 778 066 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 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	44 183 000	44 183 000
	<b>44 183 000</b>	<b>44 183 000</b>

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Micael Nygård  
Ordförande

Jennifer Lundström

Viktoria Danielsson

Matteus Tesfu

Karin Lärkeryd

Emma West

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman  
Förtroendevald revisor

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

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

**MICAEL NYGÅRD**

cc607dad-9166-4149-abe2-9b1ff835fcab - 2023-11-12 11:12:52 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 3c2629fb-7ba4-426a-915e-441a4e99b592 - SE

**JENNIFER LUNDSTRÖM**

e31833cc-e467-45d6-b04c-aeead040cc2f - 2023-11-12 12:31:00 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - c4f4e59f-7e45-4dc9-93e1-1571e8fa4533 - SE

**Emelie Viktoria Sofia Danielsson**

b9750f21-1a25-49c0-9262-aebfb5d53507 - 2023-11-12 13:32:36 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 690211e1-f1e5-49df-a8d1-4f0a28a687dd - SE

**Matteus Tesfalem Tesfu**

f336855e-cd4f-46ca-aafa-b081e316fbb9 - 2023-11-13 13:15:07 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 7665cc88-d0f1-4cc8-8ee6-9841f28cefc7 - SE

**Karin Elisabet Lärkeryd**

c524782d-bc93-40e8-bb8a-010a47e075cb - 2023-11-14 13:51:40 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - b8f9a0de-1210-4a2e-ae56-129435565cfd - SE

**EMMA WEST**

1804a186-8219-45e0-a88e-11d5a8c3ff17 - 2023-11-14 19:07:56 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 91e22f14-3bb4-41d4-8e5b-7d9886261313 - SE

**GUNILLA BERGMAN**

f07dcef5-b781-49ba-a04f-bd2071ad0152 - 2023-11-15 17:22:54 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - ff5d3db3-3486-4747-afef-60b0928d1527 - SE

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firimatekningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

författare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**BENJAMIN HENRIKSSON**

2ecfbd05-8a97-4009-84de-a188fc9bb194 - 2023-11-16 12:35:33 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 85e6752b-e74c-41b2-82bb-fe6550de5e5d - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 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.

## 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 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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



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

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**GUNILLA BERGMAN**

4599dfb7-6fa9-4720-a9d6-2dabe6caa0fb - 2023-11-16 15:52:46 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 6aed69b8-1ad4-48f4-bae1-9fef9dfdb378 - SE

**BENJAMIN HENRIKSSON**

2414f5df-598f-4a3e-8c9d-858cf40e650f - 2023-11-16 17:16:35 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 2300ff3f-75bb-40c9-a43c-663bfd95c751 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
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