

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Trandansen

ÅRSREDOVISNING 2024-2025

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pantar avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bland annat årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRANDANSEN
794000-1865

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trandansen, med säte i Umeå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-12-04.

Micael Nygård	Ordförande	
Viktoria Danielsson	Ledamot	
Jennifer Lundström	Ledamot	
Matteus Tesfu	Ledamot	
Emma West	Ledamot	
Anders Eliasson	Suppleant	<i>utträtt efter räkenskapsårets slut</i>
Moa Falk	Suppleant	
Lisbet Sjöström	Suppleant	
Jonas Ström	Suppleant	

Under året har 11 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivnings AB	Ordinarie extern
Gunilla Bergman	Ordinarie intern
Hans-Åke Rönnlund	Ersättare intern

Valberedning

Sebastian Svahn	Sammankallande
Sandra West	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-04.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRANDANSEN 7	1964	Umeå

Fastigheten bebyggdes 1964-1966. Fastighetens värdeår är 1969.

Fastigheten är belägen på Mariehemsvägen 11 A-G, 13 A-E och 15 A-D i Umeå.

Byggnadernas totalyta är 17 681 kvadratmeter, varav efter ombyggnationer 16 153 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 528 kvadratmeter lokalyta.

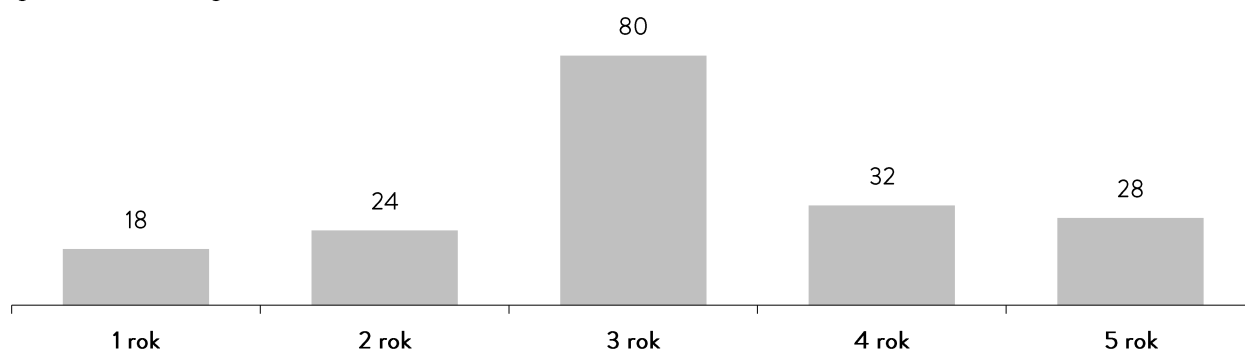
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 182 lägenheter med bostadsrätt, tre lokaler med hyresrätt, 102 garageplatser samt 189 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt med renovering av fasaderna, projektet kommer att fortsätta under nästa räkenskapsår.

Föreningen har gjort en övergång från K2 till K3

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar på underhållsbehov mellan åren 2023 och 2031.

Från 2023 till 2031 har föreningen beräknade underhållskostnader på 26 470 tkr, vilket enligt rekommenderad fondavsättning motsvarar en årlig avsättning till underhållsfonden med 2 931 tkr.

Under 2025 har man påbörjat upprättande av ny digital underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Fasadrenovering	2024-	Pågående
Byte pumpar och byte värmepump	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	2021-2022	bl.a. byte tvättmaskin samt byte källardörrar
Fasadmålning (delvis)	2020-2021	
Markytor	2020-2021	markåterställande, byte dagvatten
Byte armaturer	2020-2021	
Gemensamma utrymmen	2019-2020	kök samlingslokal mm
Installationer	2019-2020	bl.a. injustering av värme och ventilation samt spolning och filmning
Huskropp utvändigt, dränering och spill	2019-2020	
Belysning källare	2019	
Garage, belysning	2017	
Mark, asfaltering	2015-17	
Byte fönster	2014-15	
Byte värmekulvert	2011-13	och åtgärder på värmesystemet
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	1998-1999	
Tilläggsisolering av fasader	1988	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	N Production i Umeå AB
Städning	Coor Norrland Lokalvård AB från april 2025 Sonjas Städ i Umeå AB

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Kabel-TV	Tele2	
Bredband	Bredband2	100/100 Mbit/s

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 182 st. Av dessa har 16 st överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 250 st, under året har 23 st utträden skett och 24 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 251 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	651	529	514	486	477
Årsavgifts andel i % av total intäkt	87	74,8	74,8	73,6	69,3
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 173	1 778	1 885	1 982	2 072
Lån/kvm totalyta	2 902	1 624	1 723	1 811	1 893
Räntekänslighet (%)	4,9	3,4	3,7	4,1	4,3
Sparande/kvm	191	204	246	222	243
Energikostnad/kvm	170	169	133	134	125
Soliditet (%)	5,7	4,2	14,9	9,7	3,6
Kassalikviditet (%)	45,3	9,6	52,3	55,3	41,4
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	198,4	59,9	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 003	-4 293	2 073	2 198	1 477
Nettoomsättning (tkr)	12 105	11 019	10 785	10 256	10 091

Årsavgiften höjdes 2025-07-01 med 4%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 180	4 851 427	79 521	-4 293 270	1 316 858
Disposition av föregående års resultat:			-4 293 270	4 293 270	0
Avsättning till yttre fond		2 931 000	-2 931 000		0
Uttag ur fond		-4 851 427	4 851 427		0
Årets resultat				2 002 607	2 002 607
Belopp vid årets utgång	679 180	2 931 000	-2 293 322	2 002 607	3 319 465

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 293 322
årets vinst	2 002 607
	-290 715
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 931 000
i ny räkning överföres	-3 221 715
	-290 715

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

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 105 255	11 019 368
Övriga rörelseintäkter		50 478	405 569
Summa rörelseintäkter		12 155 733	11 424 937
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-6 613 900	-13 353 183
Övriga externa kostnader		-1 193 538	-603 180
Personalkostnader	4	-230 582	-195 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 092 734	-1 083 017
Summa rörelsekostnader		-9 130 754	-15 234 895
Rörelseresultat		3 024 979	-3 809 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 335	129 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 707	-612 825
Summa finansiella poster		-1 022 372	-483 313
Resultat efter finansiella poster		2 002 607	-4 293 271
Resultat före skatt		2 002 607	-4 293 271
Årets resultat		2 002 607	-4 293 271

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-06-30	2024-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 971 676	29 372 825
Inventarier, verktyg och installationer	6	106 098	214 777
Pågående nyanläggningar	7	10 428 228	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 506 002	29 587 602
Summa anläggningstillgångar		47 506 002	29 587 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 819	104 856
Övriga fordringar		182 653	30 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 586	276 336
Summa kortfristiga fordringar		494 058	411 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 040 135	1 509 433
Summa kassa och bank		10 040 135	1 509 433
Summa omsättningstillgångar		10 534 193	1 921 224
SUMMA TILLGÅNGAR		58 040 195	31 508 826

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	679 180	679 180
Fond för yttre underhåll	2 931 000	4 851 427
Summa bundet eget kapital	3 610 180	5 530 607
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 293 322	79 521
Årets resultat	2 002 607	-4 293 270
Summa fritt eget kapital	-290 715	-4 213 749
Summa eget kapital	3 319 465	1 316 858
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8, 9	31 479 903	10 103 721
Summa långfristiga skulder	31 479 903	10 103 721
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 832 595	18 616 921
Leverantörsskulder	1 727 557	289 058
Skatteskulder	43 213	26 330
Övriga skulder	271 977	281 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 365 485	874 523
Summa kortfristiga skulder	23 240 827	20 088 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 040 195	31 508 826

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 024 979	-3 809 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 092 734	1 083 017
Erhållen ränta	41 213	129 511
Erlagd ränta	-960 108	-612 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 198 818	-3 210 253
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	84 037	-58 068
Förändring av kortfristiga fordringar	-159 182	232 832
Förändring av leverantörsskulder	1 438 499	91 841
Förändring av kortfristiga skulder	-33 293	-124 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 521 757	-3 067 991
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-18 582 911	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	724 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 582 911	724 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 500 000	0
Amortering av lån	-1 908 144	-1 735 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 591 856	-1 735 644
Årets kassaflöde	8 530 702	-4 079 635
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 509 433	5 589 068
Likvida medel vid årets slut	10 040 135	1 509 433

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2024/2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40-50 år
Restpost	50 år
Stomkompletteringar / innerväggar	50 år
Stomme och grund	100 år
Styr- övervakning	20 år
Transport (Hiss m.m)	25 år
Ventilation	25 år
Värme och sanitet	50 år
Yttertak	40 år
Markanläggningar	5-40 år
Maskiner & inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	8 886 596	8 549 484
Hyror lokaler	90 860	89 340
Hyror garage och parkeringsplatser	796 131	594 652
Debiterade elavgifter	683 227	465 417
Debiterade uppvärmingsavgifter	1 280 310	1 282 392
Kollektivt bredband	330 859	0
Övriga debiterade avgifter	37 273	38 083
	12 105 255	11 019 368

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetskostnader	870 843	718 216
Löpande underhåll	1 174 784	957 186
Planerat underhåll	264 360	6 759 208
Elavgifter	1 172 580	1 505 645
Fjärrvärme	843 745	916 579
Vatten och avlopp	734 199	562 600
Sophantering	407 137	349 050
Snöröjning/Sandning	155 894	486 749
Digitala tjänster	362 913	459 680
Förbrukningsmaterial	8 818	52 520
Fastighetsförsäkring	259 220	249 770
Fastighetsskatt	359 408	335 980
	6 613 901	13 353 183

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2024/2025	2023/2024
Arvodet till styrelsen och övriga förtroendevalda	181 975	154 299
Sociala kostnader	48 607	41 216
	230 582	195 515

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	60 638 285	60 638 285
Omklassificeringar	8 582 911	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 221 196	60 638 285
Ingående avskrivningar	-31 265 460	-30 357 827
Årets avskrivningar	-984 055	-907 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 249 515	-31 265 460
Utgående redovisat värde	36 971 681	29 372 825
Taxeringsvärden byggnader	192 364 000	169 098 000
Taxeringsvärden mark	86 200 000	85 834 000
	278 564 000	254 932 000
Bokfört värde byggnader	28 771 681	21 172 825
Bokfört värde mark	8 200 000	8 200 000
	36 971 681	29 372 825

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 179 171	3 179 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 179 171	3 179 171
Ingående avskrivningar	-2 964 393	-2 789 010
Årets avskrivningar	-108 679	-175 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 073 072	-2 964 393
Utgående redovisat värde	106 099	214 778

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	19 011 139	0
Omklassificering	-8 582 911	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 428 228	0
Utgående redovisat värde	10 428 228	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek AB	2,91	2026-07-30	11 327 500	0
Stadshypotek AB	2,84	2027-06-01	13 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,70	2027-05-19	4 230 000	4 480 000
Nordea Hypotek AB	2,74	2025-08-19	4 376 554	4 683 678
Nordea Hypotek AB	2,57	2025-09-19	4 309 000	4 681 000
Nordea Hypotek AB	2,46	2026-06-22	5 800 000	5 960 000
Swedbank Hypotek AB	1,063	2028-05-24	1 690 340	2 005 340
Swedbank Hypotek AB	2,804	2025-10-28	2 395 723	2 618 583
Swedbank Hypotek AB	0,91	2026-06-17	4 183 381	4 292 041
			51 312 498	28 720 642
Kortfristig del av långfristig skuld			19 832 595	18 616 921

Kommande års amortering 2 225 644 kr.

Beräknad del av långfristig skuld som förfaller till betalning fem år efter balansdagen 40 184 278 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	58 565 000	44 183 000
	58 565 000	44 183 000

Not 10 Eventuella förpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Eventuella förpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga

Umeå, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Micael Nygård
Ordförande

Viktoria Danielsson
Ledamot

Jennifer Lundström
Ledamot

Matteus Tesfu
Ledamot

Emma West
Ledamot

Årsredovisningens innehåll blev klar den 2025-11-03

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

JENNIFER LUNDSTRÖM

Ledamot

Serienummer: c0ee4e6096aa98[...]1ed38993dd327

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-11-03 09:38:45 UTC



Emelie Viktoria Sofia Danielsson

Ledamot

Serienummer: 46425361980103[...]d694227799972

IP: 194.153.xxx.xxx

2025-11-03 09:39:40 UTC



EMMA WEST

Ledamot

Serienummer: 726aed97b31416[...]1b1d9c8ba0068

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-11-03 09:59:35 UTC



MICAEL NYGÅRD

Ordförande

Serienummer: 4a6ea9bfb155ab[...]ed189192d6d7d

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-11-03 10:07:39 UTC



Matteus Tesfalem Tesfu

Ledamot

Serienummer: 8362b148a53b36[...]17f0ebc9e7c40

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-11-03 10:53:17 UTC



GUNILLA BERGMAN

Förtroendevald revisor

Serienummer: cf7aad4c8b617f[...]649242be97b79

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-11-04 07:27:22 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

MICHELLE KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 193.234.xxx.xxx

2025-11-04 13:13:37 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsd 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2024-07-01 till 2025-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

GUNILLA BERGMAN

Förtroendevald revisor

Serienummer: cf7aad4c8b617f[...]649242be97b79

IP: 193.254.xxx.xxx

2025-11-04 12:49:01 UTC



MICHELLE KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 193.234.xxx.xxx

2025-11-04 13:11:51 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se