



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Tratten i Umeå**

716415-1669

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tratten i Umeå, 716415-1669 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tratten 1. På fastigheten har under 1982 uppförts ett hus med adress Trattgränd 7,37 och innehåller 12 radhus och 24 lägenheter. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Fullvärdesförsäkring bostad och garage V066:14. Saneringsförsäkring mot ohyra V901:6. Hyresförlustförsäkring B2 ansvarstid 24 mån. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej, ligger på medlemmarnas ansvar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder fördelade på 12 radhus och 24 lägenheter	36	3 440
Garageplatser	27	
Bilplatser med motorvärmare.	16	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

2015 Takbyten på radhusen avslutas	2018 Byte förrådsdörrar
2016 Byte av stora soprumsporten	2019 Byte armaturer på garage och förråd
2017 Byte lägenhetsdörrar och entrédörrar radhusen	2019 Målning garageportar och förråd
2017 Nytt innertak samt belysning	2021 Isoleringkuber takfönster
2017 Byte av cirkulationspump i undercentralen	2021 Bytt balkongstolpar
2018 Byte skiljeväggar, vindskydd runt radhus, punkthus	2021 Byte av dörr till soprum
2018 Byte tegel, putsning på testvägg med Sto Lotusan	2022 Byte av fönster
2018 Byte utebelysning till LED	2023 Byte av DUC undervärmecentral

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Föreningen har bytt DUC värmeundercentral under 2023, byggt om elskåpet i gaveln på garaget mot Ystarvägen samt investerat i 4 laddstolpar med totalt 8 laddpunkter som beräknas bli klart under början på 2024.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-06-15. Vid besiktningen framkom att balkongstolpar på Trattgränd 7, 19 och 31 bör bytas ut. Det är en trasig stupränna runt balkongerna på Trattgränd 29, 25 och 23 samt att storrengöring av golv i trapphus bör genomföras.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Renovering av förrådsdörrar, förbättra dräneringen vid pegulan, byte av garageportar samt renovering av balkongplattor.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 9%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 689 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 108000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen inte ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Jan Fredriksson	ordförande
Inger Sandström	vice ordförande
Helena Eckeskog	sekreterare
Stefan Westergren	vice sekreterare
Månika Holmberg	ledamot
Ulf Figaro	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Johan Janze

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Fredriksson, Helena Eckeskog och Månika Holmberg samt bland suppleanterna Johan Janze.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Jan Fredriksson, Inger Sandström, Helena Eckeskog och Stefan Westergren, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Jerry Näslund med Christer Forslund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Per Wehlin (sammankallande), Eva Stål Westin samt Robert Eklund.

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan Fredriksson samt Helena Eckeskog som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Motion som togs upp på årsstämman gällde om föreningen skulle anta nya normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stämman röstade för att i första läsningen anta dessa.

**Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-18 och 10 medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma hölls angående godkännande av nya normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. Stämman röstade enhälligt för att godkänna de nya stadgarna i andra läsningen.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå energi, HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå energi

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Tratten äger 44 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 36204 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 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 7,2 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 16936 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 36204 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 CO<sub>2</sub>e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

**Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 (48) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 516	2 438	2 439	2 402	2 373
Resultat efter fin.poster i tkr	-166	-60	-165	203	162
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	689	635	635	628	622
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94				
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	573	500	492	451	432
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	209				
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> totalyta	4 199	4 244	4 288	3 158	3 191
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	4 199				
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,9	0,9	1,1	1
Räntekänslighet i %	6,4				
Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> totalyta	486	454	451	474	448
Soliditet i %	18,9	19,6	19,6	25,5	24
Sparande, kr/m <sup>2</sup> totalyta	86	130	104	183	187

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 445 765 kr. Under året har föreningen amorterat 152 960 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

#### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	516 700	1 562 951	1 649 806	-59 902
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30			-59 903	59 902
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		108 000	-108 000	
Årets resultat				-165 819
<b>Vid årets slut</b>	<b>516 700</b>	<b>1 670 951</b>	<b>1 481 903</b>	<b>-165 819</b>

#### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror dels på att föreningen har genomfört en del reparationer under året samt de generella höjda kostnadsläget. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 9 % under 2024 för att fortsatt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror på höjningen av årsavgifterna för 2023.

#### Resultatdisposition

	Belopp
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 481 903
Årets resultat	-165 818
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 316 085</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **1 316 085**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 516 197	2 438 066
Övriga rörelseintäkter		50	24 194
		<u>2 516 247</u>	<u>2 462 260</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-1 970 067	-1 720 195
Underhåll	4	-	-11 780
Övriga externa kostnader	5	-44 985	-45 242
Personalkostnader	6	-76 109	-80 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-459 952	-397 163
Övriga rörelsekostnader	8	-	-99 524
		<u>-2 551 113</u>	<u>-2 354 757</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 866</b>	<b>107 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	-34 320
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	452	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-131 405	-133 206
		<u>-130 953</u>	<u>-167 405</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 819</b>	<b>-59 902</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-165 819</b>	<b>-59 902</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-165 819</b>	<b>-59 902</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 528 248	16 926 512
		16 528 248	16 926 512
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	256 580	256 580
		256 580	256 580
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 784 828</b>	<b>17 183 092</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 160	24 161
Avräkning HSB Norr ek för		1 631 197	1 458 063
Övriga fordringar	14	9 098	7 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 663	79 559
		1 753 118	1 569 339
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 753 118</b>	<b>1 569 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 537 946</b>	<b>18 752 431</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		516 700	516 700
Yttre underhållsfond	16	1 670 951	1 562 951
		<u>2 187 651</u>	<u>2 079 651</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 481 903	1 649 806
Årets resultat		-165 819	-59 902
		<u>1 316 084</u>	<u>1 589 904</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****3 503 735**      **3 669 555***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,22	-	9 978 022
		-	9 978 022

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	18	14 445 765	4 620 703
Leverantörsskulder		132 172	56 316
Aktuell skatteskuld		7 966	11 471
Fond för inre underhåll	19	39 331	45 826
Övriga skulder	20	1 881	2 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	407 096	367 928
		<u>15 034 211</u>	<u>5 104 854</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****18 537 946**      **18 752 431**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-34 866	107 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	459 952	397 163
Restvärdesavskrivningar	-	99 524
	<u>425 086</u>	<u>604 190</u>
Erhållen ränta	452	121
Erlagd ränta	-131 492	-135 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>294 046</b>	<b>469 101</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 646	-20 993
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	104 381	-28 362
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>387 781</b>	<b>419 746</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 688	-2 032 180
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-61 688</b>	<b>-2 032 180</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-152 960	-152 960
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-152 960</b>	<b>-152 960</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>173 133</b>	<b>-1 765 394</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 458 064</b>	<b>3 223 457</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 631 197</b>	<b>1 458 063</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 631 197	1 458 063
	<u>1 631 197</u>	<u>1 458 063</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

**Avskrivningar på byggnader**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,1% på anskaffningsvärdet.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder till kreditinstitut**

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

**Övriga tillgångar och skulder**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

**Intäkteredovisning**

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

**Fastighetskatt/kommunal avgift**

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. För småhus blir avgiften 9 287kr/bostadsbyggnad, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 373 991 kr

**Yttre underhållsfond**

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har

upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 271 096	2 183 676
Hysesintäkter	131 123	145 118
Intäkter bredband	59 184	59 184
Intäkter kabel-tv	40 608	40 608
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 259	-
Intäkter gemensamhetsutrymmen	7 516	9 480
	<b>2 515 786</b>	<b>2 438 066</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	411	-
	<b>2 516 197</b>	<b>2 438 066</b>

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

#### Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	256 260	235 138
Snöröjning och halkbekämpning	216 209	162 551
Reparationer	213 451	133 342
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	77 130	79 312
Uppvärmning	478 769	420 397
Vatten	163 794	159 103
Renhållning	92 055	80 964
Förvaltningskostnader	143 716	124 949
Försäkring	68 880	62 873
Fastighetsskatt/avgift	158 600	151 964
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 451	68 125
Kabel-TV	42 752	41 477
	<b>1 970 067</b>	<b>1 720 195</b>

#### Not 4 Periodisk underhåll

	2023	2022
Målning	-	11 780
	<b>-</b>	<b>11 780</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	2 956	27 300
Telefon och porto mm	1 994	1 593
Kundförluster	180	-
Risk- och bankkostnader	95	49
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, div ersättningar, mm	20 000	-
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 760	16 300
	<b>44 985</b>	<b>45 242</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	58 824	66 768
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	-
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	642	648
Sociala kostnader	12 443	13 239
	<b>76 109</b>	<b>80 855</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	405 389	342 600
Markanläggningar	54 563	54 563
	<b>459 952</b>	<b>397 163</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	-	99 524
	<b>-</b>	<b>99 524</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	452	121
	<b>452</b>	<b>121</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	131 405	132 800
Övriga finansiella kostnader	-	406
	<b>131 405</b>	<b>133 206</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-165 819	-59 902
Reservering till yttre underhållsfond	-108 000	-24 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	11 779
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-273 819</b>	<b>-72 123</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	21 834 455	18 367 551
<i>Årets anskaffningar</i>		
DUC värmeundercentral	61 688	-
Fönster	-	3 776 430
-Årets utrangeringar	-	-309 526
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>21 896 143</b>	<b>21 834 455</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 683 118	-5 495 956
-Årets utrangering	-	210 002
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-459 951	-397 163
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 143 069</b>	<b>-5 683 117</b>
Bokfört värde byggnader	15 753 074	16 151 338
Bokfört värde mark	775 174	775 175
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 528 248</b>	<b>16 926 513</b>
Värdeår 1981 och 1982		
Taxeringsvärde hyreshus 2022	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde lokaler 2022	441 000	441 000
Taxeringsvärde mark hyreshus/lokaler	10 261 000	10 261 000
Taxeringsvärde småhus 2021	19 524 000	19 524 000
Taxeringsvärde mark småhus:	7 920 000	7 920 000

**Not 13 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
44 andelar i HSB Vind Umeå	256 080	256 080
	<b>256 580</b>	<b>256 580</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 098	7 556
	<b>9 098</b>	<b>7 556</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	77 650	68 880
Tele2	11 013	10 679
	<b>88 663</b>	<b>79 559</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 562 951	1 550 731
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	108 000	24 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-11 780
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 670 951</b>	<b>1 562 951</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 688318	2024-03-01	0,69	6 058 022	6 121 622
Stadshypotek 586257	2023-12-30	1,33	4 467 743	4 517 103
Stadshypotek 722968	2024-09-30	0,75	3 920 000	3 960 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>14 445 765</b>	<b>14 598 725</b>
Nästa års amortering			-152 960	-152 960
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-611 840	-611 840
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 680 965	13 833 925
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>14 445 765</b>	<b>14 598*725</b>
Avgår kortfristig del			-14 445 765	-4 620 703
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>9 978 022</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	152 960	152 960
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 292 805	4 467 743
	<b>14 445 765</b>	<b>4 620 703</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	45 826	49 816
Uttag under året	-6 495	-3 990
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 331</b>	<b>45 826</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	1 881	2 370
Övriga kortfristiga skulder	-	240
	<b>1 881</b>	<b>2 610</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	8 383	8 470
Förutbetalda avgifter/hyror	222 914	184 110
Borevision	9 300	9 300
El	14 580	28 860
Fjärrvärme	66 270	57 947
Vatten	41 842	39 281
Renhållning	14 399	11 313
Snöröjning	27 058	28 647
Granar	2 350	-
	<b>407 096</b>	<b>367 928</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	14 793 200	14 793 200
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>14 793 200</b>	<b>14 793 200</b>
I egen ägo	481 000	481 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Jan Fredriksson

---

Inger Sandström

---

Helena Eckeskog

---

Månika Holmberg

---

Stefan Westergren

---

Ulf Figaro

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

---

Jerry Näslund  
*Av föreningen vald revisor*

---

Anna Maria Christiansson  
*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*





### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerry Näslund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-09 kl. 18:34:15



**MÅNIKA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 20:57:10



**INGER SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:37:54



**HELENA ECKESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 14:31:56



**ULF FIGARO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 13:20:47



**STEFAN WESTERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 19:05:24



**JERRY NÄSLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:51:44



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 12:05:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-10 kl. 11:50:47



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 12:04:56

