

Årsredovisning
för
HSB Bostadsrättsförening Tråget i Umeå
716415-1594

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tråget i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 intresse 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.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade 1981-12-16 fastigheten Tråget 3 i Umeå Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Föreningens fastigheter består av 98 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslokal. Till byggnaden hör också 122 st parkeringsplatser, varav 77 st garage. Den totala boytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 8781 m².

Lägenhetsfördelning:

1 stycken	1 rum och kök
24 stycken	2 rum och kök
39 stycken	3 rum och kök
26 stycken	4 rum och kök
6 stycken	5 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Gemensamma ytrymmen

Föreningen har ett kvartershus som även disponeras av grannföreningen Brf Kärnan.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Norr om teknisk förvaltning och avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Underhållsplanen stöds av HSB förvaltare via avtal.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-04.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 4% från 2025-01-01. En höjning skedde även på avgifter för garage och parkeringsplatser samt samlingslokalen och uthyrningslägenheten.

Föreningen har under året haft underhåll enligt underhållsplan som uppgår till 1 069 tkr. Underhållet består bland annat av byte av ventilationsagregat i garaget och asfaltering av en del av gården Tråggränd 14-34.

Installation av postboxar har påbörjats i slutet av året.

Inför 2026 har planering startat för målningsarbeten och åtgärder av skador på balkongerna.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 6 st).

Styrelse, revisorer, valberedning m.fl.

Styrelsens sammansättning:

Solvieg Persson	Ledamot	Ordförande
Tage Sjöström	Ledamot	Vice ordförande
Lennart Moberg	Ledamot	Sekreterare
Joachim Björk	Ledamot	
Jari Prosi	HSB Umeå	
Carolina Hampusson	Suppleant	
Rasmus Lindberg	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor är Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Jonas Wiberg.

Föreningsvald revisor är Siv Fransson med Lisbeth Hellqvist som suppleant.

Valberedningen har bestått av Maud Thyboni (sammankallande), Lisbeth Landby och Karin Svedlert.

Maud har under året avslutat sitt uppdrag.

Representant i HSBs fullmäktige är Solveig Persson (ledamot) och Tage Sjöström (suppleant).

Vicevärd är Jan Lind och Tage Sjöström.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	6 908	6 655	6 279	5 504
Resultat efter finansiella poster	265	426	506	-575
Soliditet (%)	18,1	17,8	16,1	14,1
Skuldränta (%)	2,4	3,8	3,7	1,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	699	673	635	557
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 761	1 819	1 876	1 934
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 992	2 057	2 122	2 187
Sparande per kvm (kr/kvm)	214	163	165	151
Räntekänslighet (%)	2,8	3,1	3,3	3,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	178	163	151
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,9	88,7	88,7	88,7

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	1 759 600	1 308 433	1 001 399	426 287	4 495 719
Disposition av föregående års resultat:			426 287	-426 287	0
Avsättning yttre rep.fond		1 000 000	-1 000 000		0
Ianspråk. yttre rep.fond		-443 000	443 000		0
Årets resultat				264 607	264 607
Belopp vid årets utgång	1 759 600	1 865 433	870 686	264 607	4 760 326

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	870 686
årets vinst	264 607
	1 135 293
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 069 000
i ny räkning överföres	1 204 293
	1 135 293

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter och hyror		6 907 579	6 655 447
Övriga rörelseintäkter		0	8 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 907 579	6 663 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 749 164	-4 016 608
Övriga externa kostnader	4	-476 830	-540 497
Personalkostnader	5	-191 723	-193 896
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-766 255	-751 561
Summa rörelsekostnader		-6 183 972	-5 502 562
Rörelseresultat		723 607	1 161 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 824	57 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 824	-792 485
Summa finansiella poster		-459 000	-735 118
Resultat efter finansiella poster		264 607	426 287
Resultat före skatt		264 607	426 287
Årets resultat	6	264 607	426 287

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	19 129 165	19 907 085
Inventarier, verktyg och installationer	9	221 678	46 988
Summa materiella anläggningstillgångar		19 350 843	19 954 073
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	979 272	956 194
Summa finansiella anläggningstillgångar		979 272	956 194
Summa anläggningstillgångar		20 330 115	20 910 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 144 433	10 416
Övriga fordringar		102	24 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	168 822	166 248
Summa kortfristiga fordringar		1 313 357	201 167
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 669 926	4 132 997
Summa kassa och bank		4 669 926	4 132 997
Summa omsättningstillgångar		5 983 283	4 334 164
SUMMA TILLGÅNGAR		26 313 398	25 244 430

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 759 600	1 759 600
Fond för yttre underhåll		1 865 433	1 308 433
Summa bundet eget kapital		3 625 033	3 068 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		870 686	1 001 399
Årets resultat		264 607	426 287
Summa fritt eget kapital		1 135 292	1 427 686
Summa eget kapital		4 760 325	4 495 719
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 13	16 918 078	17 489 078
Summa långfristiga skulder		16 918 078	17 489 078
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 13	571 000	571 000
Leverantörsskulder		546 778	341 376
Skatteskulder		19 285	6 493
Övriga skulder	14	1 313 849	1 350 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 184 083	989 856
Summa kortfristiga skulder		4 634 995	3 259 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 313 398	25 244 430

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	264 607	426 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	766 255	751 561
Förändring av skatteskuld/skattefordran		12 792	4 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 043 654	1 181 866
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 134 017	-10 184
Förändring av kortfristiga fordringar		21 827	-15 171
Förändring av leverantörsskulder		205 402	-88 450
Förändring av kortfristiga skulder		1 157 166	133 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 294 032	1 201 316
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-186 103	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 103	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-571 000	-571 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-571 000	-571 000
Årets kassaflöde		536 929	630 316
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 132 997	3 502 681
Likvida medel vid årets slut		4 669 926	4 132 997

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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.

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 138 583	5 907 685
Årsavgifter internet	176 400	176 400
Avsättning till inre repfond	-119 078	-119 078
Hyror bilplatser	486 813	481 910
Grannföreningens andel av kvartersgård	163 833	166 120
Pant- och överlåtelseavgifter	10 796	7 020
Elförbrukning laddstolar momspliktig	13 651	0
Övriga intäkter	36 581	43 910
	6 907 579	6 663 967

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städ	497 323	414 619
Löpande reparationer och underhåll	460 235	466 478
Reparationer och underhåll enligt plan	1 068 944	407 163
El	292 342	317 944
Uppvärmning	1 070 796	1 035 812
Vatten och avlopp	442 282	411 323
Renhållning	243 866	240 371
Snöröjning	138 859	160 018
Fastighetsskatt	203 282	190 490
Försäkring	116 691	114 141
Kabel-TV & Bredband	177 403	196 539
Övriga driftskostnader	37 141	61 710
	4 749 164	4 016 608

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revision	28 750	27 500
Redovisningstjänster	396 145	320 788
Konsultarvode	0	28 325
Fritidsverksamhet	0	12 583
Föreningsavgifter	33 400	33 400
Övriga externa kostnader	18 535	42 901
Underhållsplan	0	75 000
	476 830	540 497

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	108 740	82 000
Övriga arvoden och andra ersättningar	59 520	90 210
Sociala kostnader	23 463	21 686
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	191 723	193 896

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdisposition

	2025	2024
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	264 607	426 287
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 069 000	443 000
Stadgeenlig reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	333 607	-130 713

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 100 610	41 100 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 100 610	41 100 610
Ingående avskrivningar	-21 193 525	-20 415 605
Årets avskrivningar	-777 920	-777 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 971 445	-21 193 525
Utgående redovisat värde	19 129 165	19 907 085
Taxeringsvärden byggnader	111 557 000	99 511 000
Taxeringsvärden mark	47 476 000	47 164 000
	159 033 000	146 675 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 013 600	38 013 600
	38 013 600	38 013 600

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 888	87 888
Inköp	186 103	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 991	87 888
Ingående avskrivningar	-40 900	-32 111
Årets avskrivningar	-11 413	-8 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 313	-40 900
Utgående redovisat värde	221 678	46 988

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel i HSB	500	500
Andel i HSB Vindkraftverk ekonomisk förening 150 andelar á 6 600 kr	990 000	990 000
Nedskrivning andel i HSB Vindkraftverk	-35 306	-70 454
Återföring nedskrivning andel i HSB Vindkraftverk	23 078	35 148
	979 272	956 194

HSB Brf Tråget äger 150 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 104 028 (128 677) kWh vindel, 713 kWh (857 kWh) per andel. HSB Vinds elpris under 2025 var 92,0 (92,0) öre/kWh exkl energiskatt och moms.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	119 324	116 691
Bredband, Kabel-TV	44 253	44 312
Administrationsavtal nycklar	5 245	5 245
	168 822	166 248

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 634 078	15 205 078
	14 634 078	15 205 078

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen, inkl kortfristig del.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3978 81 01550	2,550	2026-02-17	9 256 933	9 406 933
Nordea 3975 84 83323	2,380	2026-03-08	8 232 145	8 653 145
			17 489 078	18 060 078
Kortfristig del av långfristig skuld			571 000	571 000

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 st lån om med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ligger nu med rörlig ränta och skrivs om var tredje månad, ett års amortering ligger som en kortfristig skuld under Not 13. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fond för inre underhåll	1 303 923	1 331 283
Lagstadgade sociala avgifter	8 645	8 723
Övriga skulder	1 281	10 903
	1 313 849	1 350 909

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 784 149	586 402
El	86 382	98 953
Fjärrvärme	135 542	139 373
Räntor lån	24 209	33 595
Övriga upplupna kostnader	104 325	84 339
Vatten och avfall	49 476	47 194
	2 184 083	989 856

Not 16 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	47 824	57 367
Erlagd ränta	-506 824	-792 485
	-459 000	-735 118

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	789 333	786 709
Återföring nedskrivningar	-23 078	-35 148
	766 255	751 561

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna på bostäder med 4% från och med 26-01-01.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-06

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Solveig Pehrsson
Ordförande

Tage Sjöström

Jari Prosi

Lennart Moberg

Joachim Björk

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

Jonas Wiberg
Auktoriserad revisor

Siw Fransson
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-20 10:53:57 UTC+00:00

Ordförande

KARIN SOLVIEG PERSSON



SE BankID - 17914f87-b292-47d0-8b96-74b7285d1265

2026-04-20 11:53:10 UTC+00:00

Styrelseledamot

Joachim Björn Anders Björk



SE BankID - 38c8406a-abe8-4d3e-b095-7a96df276365

2026-04-20 15:22:13 UTC+00:00

Styrelseledamot

JARI PROSI



SE BankID - ae7cdcb1-e912-4084-a7ea-fcd1458e1da4

2026-04-21 11:50:09 UTC+00:00

Styrelseledamot

TAGE SJÖSTRÖM



SE BankID - 3a0b514b-a1e7-4050-ab3a-7d8b4e6707e3

2026-04-22 07:24:49 UTC+00:00

Styrelseledamot

Nils Olov Lennart Moberg



SE BankID - 72edfed7-1f1c-4d7c-8824-66529239ed64

2026-04-22 10:09:14 UTC+00:00

Revisor

SIV FRANSSON



SE BankID - f51aa43c-32fe-45f1-91e2-83435d0299c0

2026-04-27 13:20:52 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

JONAS WIBERG



SE BankID - 57472a12-6100-4d6f-ab69-a8a6f62eb775

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tråget i Umeå org.nr 716415-1594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tråget i Umeå för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Tråget i Umeå för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 uttalande

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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 enligt digital signatur

Jonas Wiberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Siw Fransson
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."

SIV FRANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: fa578d664263e8[...]336dccb4bfff06

IP: 213.204.xxx.xxx

2026-04-27 13:19:57 UTC



JONAS WIBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: dcf7d445cfff32[...]63853f0afc453

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-27 13:22:15 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 validerings verktyg för digitala signaturer.