

HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala
Org nr 717600-4971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala (717600-4971) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 41:1-4 som byggdes år 1936-37 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Björn Nilsson	Ordförande	
Kerstin Buckley	Vice ordförande	
Serina Ahlgren	Sekreterare	i tur att avgå
Simon Stensson	Ledamot	i tur att avgå
Tony Karlsson	Ledamot	i tur att avgå
Elisabeth Mörnborg	Ledamot	i tur att avgå
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Kerstin Buckley, Björn Nilsson, Simon Stensson och Serina Ahlgren två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Karin Eklund, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Gijs Weijer (sammankallande) och Sofia Andersson.

Förvaltare har varit Mattias Lindgren, HSB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Städservice i Uppsala AB	Städning
HSB Uppsala	Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 84 953 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 601 627 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 236 062 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 002 650 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 236 062 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 9):

- Takrenovering (7 539 823 kr)
- Sättningsåtgärder (565 000 kr)

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes löpande under året.

Ingen höjning av årsavgifterna är planerad för 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 742 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 155 (143).

Under året har 23 (16) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 41:1-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 93 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 51 400 000 kr. Fastigheterna byggdes 1936-37.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	13 st
med sammanlagd yta av 4 849 kvm	1 rok	33 st
	2 rok	16 st
	2 rok	39 st
	3 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		107 st
Lokaler med bostadsrätt, 278 kvm		4 st
Lokaler och förråd, 256 kvm		3 st
P-plats med motorvärmare		52 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Or

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	742	707	707	707
Låneskuld kr/kvm	2 792	1 881	1 885	1 889
Likvida medel	4 266	6 203	5 265	4 431
Kassalikviditet i %	102,8	325,8	55,0	41,1
Soliditet i %	25,3	33,3	31,5	29,6
Överskott för underhåll kr/kvm	168	172	160	194
Nettoomsättning	4 349	4 176	4 130	4 116
Resultat efter finansiella poster	85	463	443	408
Årets resultat	85	463	443	408
Eget kapital	5 625	5 540	5 077	4 634
varav underhållsfond	6 003	4 296	3 568	3 064
Utfört underhåll	236	41	0	219

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler. *Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	176 140	1 048 230	4 295 798	-442 924	463 196	5 540 440
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 748 290			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-41 438			
Balanseras i ny räkning				-1 243 656	-463 196	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					84 953	84 953
Belopp vid årets utgång	176 140	1 048 230	6 002 650	-1 686 580	84 953	5 625 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 686 580
Årets resultat	84 953
	<hr/>
Att disponera	-1 601 627
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-236 062
Balanserat resultat	-1 365 565
	<hr/>
Summa	-1 601 627

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

ab

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 348 878	4 176 140
Summa rörelseintäkter		4 348 878	4 176 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 064 407	-2 915 396
Periodiskt underhåll	4	-236 062	-41 438
Övriga externa kostnader	5	-110 164	-120 563
Personalkostnader och arvoden	6	-144 591	-91 409
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-585 179	-419 974
Summa rörelsekostnader		-4 140 403	-3 588 780
Rörelseresultat		208 475	587 360
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 435	5 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 957	-129 819
Summa finansiella poster		-123 522	-124 164
Resultat efter finansiella poster		84 953	463 196
Resultat före skatt		84 953	463 196
Årets resultat		84 953	463 196

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 804 704	10 285 060
Summa materiella anläggningstillgångar		17 804 704	10 285 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 805 204	10 285 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 490	5 987
Övriga fordringar	11	4 280 765	6 231 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 312	131 305
Summa kortfristiga fordringar		4 400 567	6 369 183
Summa omsättningstillgångar		4 400 567	6 369 183
SUMMA TILLGÅNGAR		22 205 771	16 654 743

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 370	1 224 370
Fond för yttre underhåll		6 002 650	4 295 798
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		7 227 020	5 520 168
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 686 580	-442 924
Årets resultat		84 953	463 196
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-1 601 627	20 272
Summa eget kapital		5 625 393	5 540 440
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 298 570	9 159 490
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		12 298 570	9 159 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 732 298	966 630
Leverantörsskulder		741 381	184 548
Skatteskulder		71 305	137 914
Övriga skulder	14	113 043	131 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	623 781	534 494
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		4 281 808	1 954 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 205 771	16 654 743

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Trean i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Takrenovering	2,5
Sättningsåtgärder	6,7

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 612 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 598 620	3 427 332
Årsavgifter lokaler	295 812	281 724
Avsättning till inre fond	-3 888	-3 888
Hysesintäkter lokaler	59 876	72 496
Hysesintäkter p-platser	154 016	167 768
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	157 500	157 500
Överlåtelseavgift	27 370	22 477
Pantförskrivningsavgift	23 285	12 242
Avgift vid andrahandsuthyrning	32 198	32 789
Övriga intäkter	4 089	5 700
Summa nettoomsättning	4 348 878	4 176 140

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	308 109	374 360
Serviceavtal	37 662	18 858
Entreprenadstäd	102 838	101 461
Snörenhållning	1 250	0
Förbrukningsmaterial	1 717	619
Reparationer	131 588	133 567
Elavgifter	135 142	108 509
Uppvärmning	955 048	845 318
Vatten och avlopp	320 619	290 752
Sophämtning	146 965	130 498
Fastighetsförsäkringar	64 085	59 607
Kabel-TV, bredband m.m	243 218	242 079
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	242 113	238 903
Administrativ förvaltning enligt avtal	142 225	142 080
Vicevärdstjänster enl avtal	177 928	177 928
Övriga externa tjänster, drift	17 756	9 080
Studie- och fritidsverksamhet	0	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	33 600	33 600
Övriga driftskostnader	2 544	1 302
Summa driftkostnader	<u>3 064 407</u>	<u>2 915 396</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll lokaler	0	41 438
Planerat underhåll el-installationer	156 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	80 062	0
Summa underhållskostnader	<u>236 062</u>	<u>41 438</u>

Or

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	81 415	0
Konsultarvoden	17 999	110 317
Revisionsarvode extern revisor	10 750	10 246
Summa övriga externa kostnader	<u>110 164</u>	<u>120 563</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	104 720	62 436
Arvoden föreningsrevisor	4 860	6 622
Arvode valberedning	1 944	1 892
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	30 487	17 879
Övriga personalkostnader	2 580	2 580
Summa personalkostnader och arvoden	<u>144 591</u>	<u>91 409</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	585 179	419 974
Summa av- och nedskrivningar	<u>585 179</u>	<u>419 974</u>

Not 8 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 435	5 655
Räntekostnader	-130 957	-129 819
Summa finansiella poster	<u>-123 522</u>	<u>-124 164</u>

Clr

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	20 283 913	20 283 913
Årets anskaffning	8 104 823	0
Ingående avskrivning på byggnader	-10 078 263	-9 658 289
Årets avskrivningar, byggnader	-585 179	-419 974
	<hr/>	<hr/>
Bokförda värden byggnader	17 725 294	10 205 650
Mark	79 410	79 410
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 804 704	10 285 060
Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<hr/>	<hr/>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 266 367	6 202 684
Skattekonto	14 398	29 207
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	4 280 765	6 231 891

Ur

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelseförsäkring	2 710	2 711
Kostnader för vatten och avlopp	0	6 599
Sophämningskostnader	12 925	22 217
Försäkringspremier	21 920	20 298
Kabel-TV avgifter m.m.	22 443	21 803
Förvaltningsavtal	19 314	18 677
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	39 000	39 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	118 312	131 305

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 030 868	10 126 120
Summa långfristiga skulder	15 030 868	10 126 120
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	15 713 200	15 713 200
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 713 200	15 713 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2021-12-31</u>
Stadshypotek	0,39	2022-01-30	113 550
Stadshypotek	0,39	2022-01-30	1 586 638
Stadshypotek	1,10	2022-02-10	946 378
Stadshypotek	0,99	2023-06-30	3 642 154
Stadshypotek	0,49	2024-01-30	3 224 812
Stadshypotek	1,03	2024-04-30	4 309 100
Stadshypotek	1,56	2024-12-01	1 208 236
Summa			15 030 868
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-120 252
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-2 612 046</u>
Totalt			12 298 570

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 429 608

Not 14 Övriga skulder


	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fond för inre underhåll	112 761	111 577
Källskatt för arvoden och personallöner	215	215
Arbetsgivaravgift	67	67
Övriga kortfristiga skulder	0	19 368
Summa övriga skulder	<u>113 043</u>	<u>131 227</u>


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

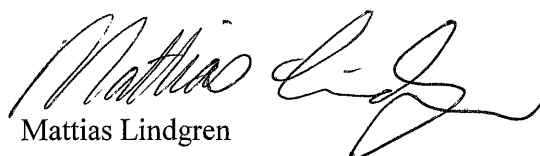
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	35 478	39 622
Arbetsgivaravgifter	11 147	12 449
Reparationskostnader	8 470	0
Arvode revision	10 375	10 000
Elavgifter	20 691	10 316
Uppvärmningskostnader	144 714	110 467
Förutbetalda hyror och avgifter	377 331	339 677
Upplupna räntekostnader	15 575	11 963
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>623 781</u>	<u>534 494</u>

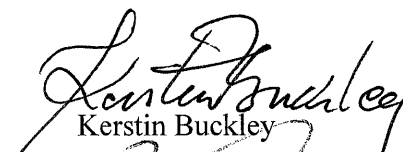
Uppsala 2022- 03-16

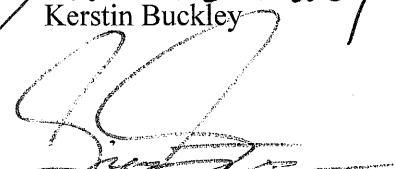

Björn Nilsson



Serina Ahlgren


Tony Karlsson


Mattias Lindgren


Kerstin Buckley


Simon Stensson


Elisabeth Mörnborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 03-27 .


Karin Eklund
Av föreningen vald revisor


Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trea i Uppsala, org.nr. 717600-4971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trea i Uppsala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

cb

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trean i Uppsala, org.nr. 717600-4971

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 Trean i Uppsala för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

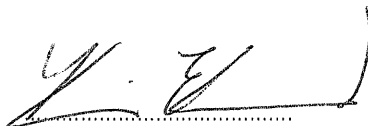
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Uppsala den 27/3 2022



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Eklund
Av föreningen vald revisor