

2022

ÅRSREDOVISNING HSB Bostadsrättsförening Trean i Uppsala



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstår under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala
Org nr 717600-4971**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 5 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

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

Firmatecknare är Björn Nilsson, Tony Karlsson, 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 Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Gijs Weijer (sammankallande) och Nils Strandberg Mäkitalo.

Förvaltare har varit Mattias Lindgren, HSB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 194 949 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 560 515 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 164 830 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 766 588 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 164 830 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts:

- Åtgärder enligt OVK-protokoll ventilation (134 127 kr).
- Översyn på samtliga källardörrar och uppsättning av brytskydd på källardörrar (17 230 kr)
- Installation av fiber i styrelserum (13 473 kr).

Under året kommer föreningen att utföra en grundförstärkning av samtliga hus. Arbetet beräknas vara klart i slutet av maj 2023.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 28 december 2022.

Styrelsen beslutade att höja avgiften för p-platser (+mc-plats) med 500 kr/mån på samtliga objekt från den 1 januari 2022. Övriga avtal förutom Parkias beslutades att höjas till 625 kr/mån från den 1 april 2022.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % från den 1 april 2023.

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 159 (155).

Under året har 12 (23) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 41:1-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 114 523 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 079 000 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	6 st
Summa bostadslägenheter		107 st
Lokaler med bostadsrätt, 278 kvm		4 st
Lokaler och förråd, 256 kvm		3 st
P-plats med motorvärmare		52 st

Föreningen har bytt försäkringsbolag från TryggHansa till Söderberg & Partners under året. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget.

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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	742	742	707	707
Låneskuld kr/kvm	2 770	2 792	1 881	1 885
Likvida medel	3 952	4 266	6 203	5 265
Kassalikviditet i %	71,7	118,4	325,8	55,0
Soliditet i %	25,4	25,3	33,3	31,5
Överskott för underhåll kr/kvm	113	168	172	160
Nettoomsättning	4 488	4 349	4 176	4 130
Resultat efter finansiella poster	-195	85	463	443
Årets resultat	-195	85	463	443
Eget kapital	5 430	5 625	5 540	5 077
varav underhållsfond	5 767	6 003	4 296	3 568
Utfört underhåll	165	236	41	0

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-	Upplåtelse-	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	176 140	1 048 230	6 002 650	-1 686 580	84 953	5 625 393
Avsättning till fond för yttre underhåll						
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-236 062			
Balanseras i ny räkning				321 014	-84 953	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-194 949	-194 949
Belopp vid årets utgång	176 140	1 048 230	5 766 588	-1 365 566	-194 949	5 430 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 365 566
Årets resultat	-194 949
	<hr/>
Att disponera	-1 560 515
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-164 830
Balanserat resultat	-1 395 685
	<hr/>
Summa	-1 560 515

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 487 578	4 348 878
Summa rörelseintäkter		4 487 578	4 348 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 512 297	-3 064 407
Periodiskt underhåll	4	-164 830	-236 062
Övriga externa kostnader	5	-72 846	-110 164
Personalkostnader och arvoden	6	-204 872	-144 591
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-585 179	-585 179
Summa rörelsekostnader		-4 540 024	-4 140 403
Rörelseresultat		-52 446	208 475
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 613	7 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 116	-130 957
Summa finansiella poster		-142 503	-123 522
Resultat efter finansiella poster		-194 949	84 953
Resultat före skatt		-194 949	84 953
Årets resultat		-194 949	84 953

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 219 525	17 804 704
Summa materiella anläggningstillgångar		17 219 525	17 804 704
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 220 025	17 805 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 808	1 490
Övriga fordringar	11	4 023 691	4 280 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 227	118 312
Summa kortfristiga fordringar		4 162 726	4 400 567
Summa omsättningstillgångar		4 162 726	4 400 567
SUMMA TILLGÅNGAR		21 382 751	22 205 771

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 370	1 224 370
Fond för yttre underhåll		5 766 588	6 002 650
Summa bundet eget kapital		6 990 958	7 227 020
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 365 566	-1 686 580
Årets resultat		-194 949	84 953
Summa ansamlad förlust		-1 560 515	-1 601 627
Summa eget kapital		5 430 443	5 625 393
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 201 832	12 298 570
Summa långfristiga skulder		10 201 832	12 298 570
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 708 784	2 732 298
Leverantörsskulder		248 197	741 381
Skatteskulder		0	71 305
Övriga skulder	14	137 667	113 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	655 828	623 781
Summa kortfristiga skulder		5 750 476	4 281 808
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 21 382 751	 22 205 771

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-194 949	84 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 179	585 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	390 230	670 132
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-76 395	32 298
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-507 818	561 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 983	1 263 758
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-8 104 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 104 823
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-120 252	4 904 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 252	4 904 748
Årets kassaflöde	-314 235	-1 936 317
Likvida medel vid årets början	4 266 367	6 202 684
Likvida medel vid årets slut	<u>3 952 132</u>	<u>4 266 367</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

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 4 589 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 1 519 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**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 598 620	3 598 620
Årsavgifter lokaler	306 873	295 812
Avsättning till inre fond	-3 888	-3 888
Hysesintäkter lokaler	50 527	59 876
Hysesintäkter p-platser	285 248	154 016
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	157 500	157 500
Överlåtelseavgift	21 744	27 370
Pantförskrivningsavgift	17 346	23 285
Avgift vid andrahandsuthyrning	41 565	32 198
Övriga intäkter	12 043	4 090
Summa nettoomsättning	4 487 578	4 348 879

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	351 428	308 109
Serviceavtal	68 762	37 662
Entreprenadstäd	114 052	102 838
Besiktningkostnader	50 050	0
Snörenhållning	0	1 250
Förbrukningsmaterial	4 032	1 717
Reparationer	332 375	131 588
Elavgifter	180 117	135 142
Uppvärmning	957 006	955 048
Vatten och avlopp	334 108	320 619
Sophämtning	186 490	146 965
Fastighetsförsäkringar	103 195	64 085
Kabel-TV, bredband m.m	247 630	243 218
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	197 763	242 113
Administrativ förvaltning enligt avtal	145 508	142 225
Vicevärdstjänster enl avtal	181 943	177 928
Övriga externa tjänster, drift	21 889	17 756
Studie- och fritidsverksamhet	1 549	0
Medlems- och föreningsavgifter	33 600	33 600
Övriga driftskostnader	800	2 544
Summa driftkostnader	3 512 297	3 064 407

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	17 230	0
Planerat underhåll ventilation	134 127	0
Planerat underhåll el-installationer	13 473	156 000
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	80 062
Summa underhållskostnader	164 830	236 062

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	35 628	81 415
Konsultarvoden	23 111	17 999
Revisionsarvode extern revisor	14 162	10 750
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-55	0
Summa övriga externa kostnader	72 846	110 164

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	150 600	104 720
Arvoden föreningsrevisor	4 830	4 860
Arvode valberedning	1 932	1 944
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	44 930	30 487
Övriga personalkostnader	2 580	2 580
Summa personalkostnader och arvoden	204 872	144 591

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	585 179	585 179
Summa av- och nedskrivningar	585 179	585 179

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 613	7 435
Räntekostnader	<u>-146 116</u>	<u>-130 957</u>
Summa finansiella poster	-142 503	-123 522

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 388 736	20 283 913
Årets anskaffning	0	8 104 823
Ingående avskrivning på byggnader	-10 663 442	-10 078 263
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-585 179</u>	<u>-585 179</u>
Bokförda värden byggnader	17 140 115	17 725 294
Mark	<u>79 410</u>	<u>79 410</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 219 525	17 804 704
Taxeringsvärde byggnad	55 079 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	59 444 000	42 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 952 132	4 266 367
Skattekonto	28 433	14 398
Skattefordran	43 126	0
Summa övriga fordringar	4 023 691	4 280 765

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelseförsäkring	2 710	2 710
Sophämningskostnader	14 360	12 925
Försäkringspremier	37 976	21 920
Kabel-TV avgifter m.m.	62 119	22 443
Förvaltningsavtal	20 062	19 314
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	39 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	137 227	118 312

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 910 616	15 030 868
Summa långfristiga skulder	14 910 616	15 030 868
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 bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,91	2024-01-30	111 246
Stadshypotek	0,91	2024-01-30	1 554 422
Stadshypotek	3,20	2023-02-10	946 378
Stadshypotek	0,99	2023-06-30	3 642 154
Stadshypotek	0,49	2024-01-30	3 159 332
Stadshypotek	1,03	2024-04-30	4 309 100
Stadshypotek	1,56	2024-12-01	1 187 984
Summa			14 910 616
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-120 252
Avgår lån för omförhandling 2023			-4 588 532
Totalt			10 201 832

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 309 356

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	116 650	112 761
Källskatt för arvoden och personallöner	215	215
Arbetsgivaravgift	67	67
Övriga kortfristiga skulder	20 735	0
Summa övriga skulder	137 667	113 043

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	82 614	35 478
Arbetsgivaravgifter	24 958	11 147
Reparationskostnader	0	8 470
Arvode revision	10 787	10 375
Elavgifter	27 897	20 691
Uppvärmningskostnader	155 501	144 714
Förutbetalda hyror och avgifter	334 380	377 331
Upplupna räntekostnader	19 691	15 575
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	655 828	623 781

Uppsala 2023 _____

Björn Nilsson

Kerstin Buckley

Tony Karlsson

Serina Ahlgren

Simon Stensson

Elisabeth Mörnborg

Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Karin Eklund
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Trean i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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:s Brf Trean i Uppsala för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

.....
Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Karin Eklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Trean i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:58:50



ELISABET MÖRNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:23:38



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:22:30



SERINA AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:30:41



TONY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 15:22:32



SIMON STENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:03:37



KERSTIN BUCKLEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:13:17



KARIN EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:11:25



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:53:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Trean i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:14:19



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:55:02



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.






Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för HSB Brf Trean i Uppsala 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 113 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 Skuldsättning 2 770 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 Räntekänslighet 4,14 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 Energikostnad 239 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 742 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se