

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB:s 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 uppstått 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 HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trean i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4971 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 41:1	1936-01-01	1936
Fålhagen 41:2	1936-01-01	1937
Fålhagen 41:3	1936-01-01	1937
Fålhagen 41:4	1936-01-01	1937

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners och i Protector Forsikring ASA. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningen försäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	278
4	lokaler (hyresrätt)	196
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 849
3	förråd	60
53	p-platser	0
Totalt 171 objekt		5 383

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 1 rok, 55 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Nilsson	Ordförande
Elisabet Mörnborg	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot
Tony Karlsson	Ledamot
Cecilia Brenner	Ledamot
Nils Mäkitalo	Ledamot
Simon Stensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Stensson, Elisabeth Mörnborg och Tony Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Nilsson, Mattias Lindgren, Tony Karlsson och Simon Stensson.

Revisorer har varit: Karin Eklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gijs Weijer, vald av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 217 539 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 613 224 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 243 562 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amorteringar av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9. Det negativa kassaflödet beror på kostnader för utfört underhåll, grundförstärkning av samtliga hus, installation av laddstolpar till elbilar, samtliga kostnader har skett med befintliga likvida medel.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 601 758 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 108 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 243 562 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag,

HSB Boservice i Uppland AB, Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB, Fastighetsskötsel
HSB Boservice i Uppland AB, Förvaltning
Städservice i Uppsala AB, Städning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Takbyte år 2021
- Grundförstärkning hus 3 och hus 5, år 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och det är samma antal medlemmar vid räkenskapsårets slut.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	113	168	172	160
Skuldsättning, kr/kvm	2 746	2 770	2 792	1 881	1 885
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 048	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	271	239	262	231	238
Årsavgifter, kr/kvm	798	742	742	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 782	4 488	4 349	4 176	4 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	-218	-195	85	463	443
Soliditet, %	25	25	25	33	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	176 140	0	0	176 140
Upplåtelseavgifter, kr	1 048 230	0	0	1 048 230
Underhållsfond, kr	5 766 588	0	-164 830	5 601 758
S:a bundet eget kapital, kr	6 990 958	0	-164 830	6 826 128
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 365 566	-194 949	164 830	-1 395 685
Årets resultat, kr	-194 949	194 949	-217 539	-217 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 560 515	0	-52 709	-1 613 224
S:a eget kapital, kr	5 430 443	0	-217 539	5 212 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 164 830 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 395 685
Årets resultat, kr	-217 539
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 613 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	243 562
Balanseras i ny räkning, kr	-1 477 662

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 781 664	4 487 578
Övriga rörelseintäkter	3	22 916	0
Summa rörelseintäkter		4 804 580	4 487 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 693 278	-3 512 297
Periodiskt underhåll	5	-243 562	-164 830
Övriga externa kostnader	6	-26 843	-72 846
Personalkostnader och arvoden	7	-197 132	-204 872
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-632 679	-585 179
Summa rörelsekostnader		-4 793 494	-4 540 024
Rörelseresultat		11 086	-52 446
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 048	3 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 673	-146 116
Summa finansiella poster		-228 625	-142 503
Resultat efter finansiella poster		-217 539	-194 949
Resultat före skatt		-217 539	-194 949
Årets resultat		-217 539	-194 949

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 486 846	17 219 525
Pågående nyanläggning	11	280 675	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 767 521	17 219 525
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 768 021	17 220 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 277	1 808
Övriga fordringar	13	2 226 572	4 023 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 191	137 227
Summa kortfristiga fordringar		2 379 040	4 162 726
Summa omsättningstillgångar		2 379 040	4 162 726
SUMMA TILLGÅNGAR		21 147 061	21 382 751

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 370	1 224 370
Fond för yttre underhåll		5 601 758	5 766 588
Summa bundet eget kapital		6 826 128	6 990 958
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 395 685	-1 365 566
Årets resultat		-217 539	-194 949
Summa ansamlad förlust		-1 613 224	-1 560 515
Summa eget kapital		5 212 904	5 430 443
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	10 201 832
Summa långfristiga skulder		0	10 201 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	14 781 259	4 708 784
Leverantörsskulder		283 679	248 197
Övriga skulder	16	137 377	137 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	731 842	655 828
Summa kortfristiga skulder		15 934 157	5 750 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 147 061	21 382 751

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-217 539	-194 949
Elstöd	-22 916	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	632 679	585 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	392 224	390 230
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-38 952	-76 394
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	75 570	-507 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 842	-193 982
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-2 180 675	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 180 675	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-129 357	-120 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 357	-120 252
Årets kassaflöde	-1 881 190	-314 234
Likvida medel vid årets början	3 952 132	4 266 367
Likvida medel vid årets slut	2 070 942	3 952 133

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), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 anskaffningsvärdet 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
Takreovering	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 14 781 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 1 589 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**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	3 868 449	3 598 620
Årsavgifter lokaler	318 006	306 873
Avsättning till inre fond	-3 888	-3 888
Hysesintäkter lokaler	64 808	50 527
Hysesintäkter p-platser	274 492	285 248
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	157 500	157 500
Överlåtelseavgift	26 260	21 744
Pantförskrivningsavgift	14 091	17 346
Avgift vid andrahandsuthyrning	57 849	41 565
Övriga intäkter	4 097	12 043
Summa nettoomsättning	4 781 664	4 487 578

*I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabeltv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga erhållna bidrag, elstöd	22 916	0
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	22 916	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	362 958	351 428
Serviceavtal	98 510	68 762
Entreprenadstöd	127 341	114 052
Besiktningkostnader	16 061	50 050
Förbrukningsmaterial	6 940	4 032
Reparationer	440 520	332 375
Elavgifter	102 742	180 117
Uppvärmning	1 030 632	957 006
Vatten och avlopp	323 961	334 108
Sophämtning	199 340	186 490
Fastighetsförsäkringar	124 133	103 195
Kabel-TV, bredband m.m	253 001	247 630
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	205 253	197 763
Administrativ förvaltning enligt avtal	155 048	145 508
Vicevärdstjänster enl avtal	188 635	181 943
Övriga externa tjänster, drift	20 454	21 889
Studie- och fritidsverksamhet	1 549	1 549
Medlems- och föreningsavgifter	33 600	33 600
Övriga driftskostnader	2 600	800
Summa driftkostnader	3 693 278	3 512 297

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	17 230
Planerat underhåll mark	47 875	0
Planerat underhåll källare	48 750	0
Planerat underhåll ventilation	0	134 127
Planerat underhåll värme	146 937	0
Planerat underhåll el-installationer	0	13 473
Summa underhållskostnader	<u>243 562</u>	<u>164 830</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	35 628
Konsultarvoden	12 843	23 111
Revisionsarvode extern revisor	14 000	14 162
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-55
Summa övriga externa kostnader	<u>26 843</u>	<u>72 846</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	138 600	150 600
Arvoden föreningsrevisor	5 250	4 830
Arvode valberedning	6 300	1 932
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	44 187	44 930
Övriga personalkostnader	2 795	2 580
Summa personalkostnader och arvoden	<u>197 132</u>	<u>204 872</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	632 679	585 179
Summa av- och nedskrivningar	632 679	585 179

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 429	3 613
Ränteintäkter från skattekonto	3 619	0
Räntekostnader	-235 673	-146 116
Summa finansiella poster	-228 625	-142 503

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 388 736	28 388 736
Årets anskaffning	1 900 000	0
Ingående avskrivning på byggnader	-11 248 621	-10 663 442
Årets avskrivningar, byggnader	-632 679	-585 179
Bokförda värden byggnader	18 407 436	17 140 115
Mark	79 410	79 410
Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 486 846	17 219 525
Taxeringsvärde byggnad	55 079 000	55 079 000
Taxeringsvärde mark	59 444 000	59 444 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning*	280 675	0
Utgående redovisat värde	280 675	0

*Pågående nyanläggning avser anskaffning av laddstolpar till elbil. Nyttjandeperioden bedöms till 10 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 070 942	3 952 132
Skattekonto	119 994	28 433
Skattefordran	35 636	43 126
Summa övriga fordringar	2 226 572	4 023 691

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelseförsäkring	2 836	2 710
Sophämtningskostnader	18 679	14 360
Försäkringspremier	41 774	37 976
Kabel-TV avgifter m.m.	62 850	62 119
Förvaltningsavtal	22 052	20 062
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	148 191	137 227

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 781 259	14 910 616
Summa långfristiga skulder	14 781 259	14 910 616
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:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,91	2024-01-30	108 942
Stadshypotek	0,91	2024-01-30	1 522 206
Stadshypotek	4,95	2024-02-12	946 378
Stadshypotek	4,80	2024-01-02	3 633 049
Stadshypotek	0,49	2024-01-30	3 093 852
Stadshypotek	1,03	2024-04-30	4 309 100
Stadshypotek	1,56	2024-12-01	1 167 732
Summa			14 781 259
Kommande års amorteringar			-156 672
Avgår lån för omförhandling 2024 (samtliga)			-14 624 587
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 997 899

Not 16 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	118 882	116 650
Källskatt för arvoden och personallöner	215	215
Arbetsgivaravgift	67	67
Övriga kortfristiga skulder	18 213	20 735
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga skulder	137 377	137 667

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	77 264	82 614
Arbetsgivaravgifter	24 276	24 958
Underhållsutgifter	9 981	0
Arvode revision	12 287	10 787
Elavgifter	10 121	27 897
Uppvärmningskostnader	152 604	155 501
Förutbetalda hyror och avgifter	386 817	334 380
Upplupna räntekostnader	58 492	19 691
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	731 842	655 828

Uppsala 2024-_____

Björn Nilsson

Tony Karlsson

Elisabeth Mörnborg

Simon Stensson

Nils Strandberg Mäkitalo

Cecilia Brenner

Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Karin Eklund
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trean i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trean i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Eklund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-26 kl. 17:26:19



ELISABET MÖRNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:55:06



CECILIA BRENNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:46:39



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 12:54:00



TONY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:04:41



SIMON STENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:10:10



NILS MÄKITALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 21:23:19



KARIN EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:44:47



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:55:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-03 kl. 12:43:14



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:56:03



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 anskaffningsvärden, 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).

HSB Uppsala

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 00

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se