

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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna 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 2019-04-12.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Björn Nilsson	Ordförande	i tur att avgå
Serina Ahlgren	Vice ordförande	
Kerstin Buckley	Sekreterare	i tur att avgå
Simon Stensson	Ledamot	
Sam Falk	Ledamot	avgår pga flytt
Tony Karlsson	Ledamot	
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Sam Falk, Mattias Lindgren, Björn Nilsson och Simon Stensson två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Karin Eklund, vald av föreningen och Marielle Bredberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
I valberedningen ingår Gijs Weijer.

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 463 196 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 20 272 kr. Planerat underhåll för 41 438 kr av fastigheterna har genomförts.

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 amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 295 798 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 748 290 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 41 438 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

En hyreslokal har under året gjorts om till styrelserum.

En styrelsemedlem har medverkat i en kurs under hösten, introduktion till styrelsearbetet.

Framtida underhåll

Byte av tak och plåtar. Beräknas vara klart i augusti 2021.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2020-09-14.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från och med 1/1 2021 på grund av takrenoveringen.

MB

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 707 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 143 (130).

Under året har 16 (12) 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 bebyggdes 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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

MB

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	707	707	707	707
Låneskuld kr/kvm	1 881	1 885	1 889	1 935
Likvida medel	6 203	5 265	4 431	3 505
Kassalikviditet i %	325,8	55,0	41,1	477,6
Soliditet i %	33,3	31,5	29,6	27,9
Överskott för underhåll kr/kvm	172	160	194	219
Nettoomsättning	4 176	4 130	4 116	4 128
Resultat efter finansiella poster	463	443	408	705
Årets resultat	463	443	408	705
Eget kapital	5 540	5 077	4 634	4 226
varav underhållsfond	4 296	3 568	3 064	2 375
Utfört underhåll	41	0	219	31

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 samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 140	1 048 230	3 567 798	-158 217	443 293	5 077 244
Avsättning till fond för yttre underhåll			728 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-284 707	-443 293	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					463 196	463 196
Belopp vid årets utgång	176 140	1 048 230	4 295 798	-442 924	463 196	5 540 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-442 924
Årets resultat	463 196
Att disponera	20 272
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 748 290
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-41 438
Balanserat resultat	-1 686 580
Summa	20 272

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 176 140	4 129 509
Summa rörelseintäkter		4 176 140	4 129 509
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 956 834	-2 875 998
Övriga externa kostnader	4	-120 563	-116 197
Personalkostnader och arvoden	5	-91 409	-126 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 974	-419 974
Summa rörelsekostnader		-3 588 780	-3 538 583
Rörelseresultat		587 360	590 926
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 655	4 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 819	-152 354
Summa finansiella poster		-124 164	-147 633
Resultat efter finansiella poster		463 196	443 293
Resultat före skatt		463 196	443 293
Årets resultat		463 196	443 293

MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 285 060	10 705 034
Summa materiella anläggningstillgångar		10 285 060	10 705 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 285 560	10 705 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 987	0
Övriga fordringar	9	6 231 891	5 293 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	131 305	94 380
Summa kortfristiga fordringar		6 369 183	5 388 119
Summa omsättningstillgångar		6 369 183	5 388 119
SUMMA TILLGÅNGAR		16 654 743	16 093 653

MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 370	1 224 370
Fond för yttre underhåll		4 295 798	3 567 798
Summa bundet eget kapital		5 520 168	4 792 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-442 924	-158 217
Årets resultat		463 196	443 293
Summa fritt eget kapital		20 272	285 076
Summa eget kapital		5 540 440	5 077 244
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 159 490	1 228 488
Summa långfristiga skulder		9 159 490	1 228 488
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	966 630	8 917 884
Leverantörsskulder		184 548	124 866
Skatteskulder		137 914	73 443
Övriga skulder	12	131 227	128 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	534 494	542 991
Summa kortfristiga skulder		1 954 813	9 787 921
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 654 743	16 093 653

MB

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	463 196	443 293
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	419 974	419 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	883 170	863 267
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-42 912	-32 513
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	118 146	22 982
Kassaflöde från löpande verksamhet	958 404	853 736
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-20 252	-20 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 252	-20 252
Årets kassaflöde	938 152	833 484
Likvida medel vid årets början	5 264 532	4 431 048
Likvida medel vid årets slut	6 202 684	5 264 532

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

MB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan med 2 % per år varav det återstår 43 år. Säkerhetsdörrarna skrivs av på 50 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 946 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 427 332	3 427 332
Årsavgifter lokaler	281 724	281 724
Avsättning till inre fond	-3 888	-3 888
Hysesintäkter lokaler	72 496	79 360
Hysesintäkter p-platser	167 768	137 508
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	157 500	157 500
Överlåtelseavgift	22 477	15 119
Pantförskrivningsavgift	12 242	8 300
Övriga intäkter	38 489	26 554
Summa nettoomsättning	4 176 140	4 129 509

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	374 360	358 204
Serviceavtal	18 858	11 789
Entreprenadstäd	101 462	102 107
Snörenhållning	0	3 534
Förbrukningsmaterial	619	7 081
Reparationer	133 567	121 295
Elavgifter	108 509	117 021
Uppvärmning	845 317	910 683
Vatten och avlopp	290 752	255 246
Sophämtning	130 498	117 582
Fastighetsförsäkringar*	59 607	38 073
Kabel-TV, bredband m.m	242 079	240 022
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	238 903	233 339
Administrativ förvaltning enligt avtal	142 080	138 836
Vicevärdstjänster enl avtal	177 928	172 576
Övriga externa tjänster, drift	9 080	2 882
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	9 198
Medlems- och föreningsavgifter	33 600	33 600
Övriga driftskostnader	1 302	2 930
Summa driftkostnader	2 915 396	2 875 998
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll lokaler	41 438	0
Summa underhållskostnader	41 438	0
Summa fastighets- och driftkostnader	2 956 834	2 875 998

*Lägre 2019 p.g.a. periodisering. Faktisk kostnad 2019 var 57 tkr

MB

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Konsultarvoden	110 317	106 342
Revisionsarvode extern revisor	10 246	9 805
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	50
Summa övriga externa kostnader	120 563	116 197

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	62 436	90 623
Arvoden föreningsrevisor	6 622	4 285
Arvode valberedning	1 892	1 860
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 879	27 066
Övriga personalkostnader	2 580	2 580
Summa personalkostnader och arvoden	91 409	126 414

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 655	4 721
Räntekostnader	-129 819	-152 354
Summa finansiella poster	-124 164	-147 633

UB

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	20 283 913	20 283 913
Ingående avskrivning på byggnader	-9 658 289	-9 238 315
Årets avskrivningar, byggnader	-419 974	-419 974
Bokförda värden byggnader	10 205 650	10 625 624
Mark	79 410	79 410
Utgående redovisat värde byggnader och mark	10 285 060	10 705 034
Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	6 202 684	5 264 532
Skattekonto	29 207	29 207
Summa övriga fordringar	6 231 891	5 293 739

MB

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förutbetald styrelseförsäkring	2 711	2 711
Kostnader för vatten och avlopp	6 599	4 376
Sophämningskostnader	22 217	7 714
Försäkringspremier	20 298	19 060
Kabel-TV avgifter m.m.	21 803	21 519
Förvaltningsavtal	18 677	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	39 000	39 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	131 305	94 380

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	10 126 120	10 146 372
Summa skulder till kreditinstitut	10 126 120	10 146 372
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	15 713 200	15 713 200
Summa ställda säkerheter	15 713 200	15 713 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,100	2021-02-08	946 378
Stadshypotek	0,990	2023-06-30	3 642 154
Stadshypotek	1,030	2024-04-30	4 309 100
Stadshypotek	1,560	2024-12-01	<u>1 228 488</u>
Summa			10 126 120
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-20 252
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-946 378</u>
Totalt			9 159 490

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 024 860

MB

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	111 577	109 973
Källskatt för arvoden och personallöner	215	215
Avräkning sociala avgifter	67	67
Övriga kortfristiga skulder	19 368	18 482
Summa övriga skulder	131 227	128 737

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	39 622	61 380
Arbetsgivaravgifter	12 449	19 286
Arvode revision	10 000	9 754
Elavgifter	10 316	11 172
Uppvärmningskostnader	110 467	115 240
Förutbetalda hyror och avgifter	339 677	300 094
Upplupna räntekostnader	11 963	26 065
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	534 494	542 991



Uppsala 2021-03-10


Björn Nilsson


Serina Ahlgren


Kerstin Buckley


Simon Stensson


Sam Falk


Tony Karlsson


Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25.


Karin Eklund
Av föreningen vald revisor


Marielle Bredberg
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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 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 den 25/3 2021



Marielle Bredberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Eklund
Av föreningen vald revisor