



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Trion i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Trion i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0595 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ren 14:11	1952-02-18	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	412
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2882
39	p-platser	0
4	garageplatser	0
Totalt 115 objekt		3294

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 23 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Sjöholm	Ordförande
Anna Britta Bungner	Ledamot
Gabrielle Galvsby	Ledamot
Elisabeth Ljungström	Ledamot
Leif Olofsson	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot - HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Sjöholm, Elisabeth Ljungström och Lars Olsson. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Sjöholm, Anna Britta Bungner, Elisabeth Ljungström, Lars Olsson. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mats Linden vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision. Valberedning har varit: Kristina Di ZaZZo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 20 st medlemmar.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Grillafton 2022-07-07
Soppkväll 2022-10-25
Julgröt 2022-12-13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5,3%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2023-01-01 är registrerad.
Elpriset höjs från 1,20/kwh till 1,50kwh exklusive moms.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-10.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Byte av motorvärmare på Flintvägen vid sopstationen. Energibesiktning av fastigheterna. Byte av ventiler på handdukstorkarna. Målat gula förrådet.
2019	Interaktion med TBO (Balkongbyte.) Byte av till självtändande lampor i källargångarna på Runvägen samt Södra Bäckvägen. Byte samtliga renssilar på stuprören. Tagit tillvara stenplattor från gamla uteplatserna för framtida återbruk på innergården.
2020	Återställt innergården med diverse växter, 6 st odlingslådor och två uteplatser där de återvunna stenplattorna använts. En av uteplatserna är den återvunna sopstationen som flyttat in på gården och givit plats för en ny miljöstation. Flaggstång på innergården. Målning av garage tak. Nya lampor vid samtliga entreer. Två nya parkeringsplatser. Förmått kommunen att införa parkeringsförbud utanför vår fastighet på Runvägen. Inköp av ny dator.
2021	Planterat växter i slänten bakom miljöstationen. Parkeringsförbud utanför vår fastighet på Flintvägen. Installerat kollektivt bredband. Ny torktumlare i tvättstugan. Avslut individuell mätning av varmvattnet pga stora problem med utrustningen.
2022	Målning av golv i två torkrum. Städning av skyddsrum samt bortforsling av omärkta cyklar. Städa gula förrådet. Satte in bord och stolar i mangelrummet. Bokhylla med låneböcker. Påbörjat byte till ståldörrar till källargångarna.

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

Årtal	Ändamål
2023	Fortsättning av byte till ståldörrar till källargångarna. Takbesiktning. Reparation av tak till gula förrådet.
2024	Byte av 1st tvättmaskin.
2026	Byte betongpannor och hängrännor Renovering av entréer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	142	141	80	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 752	3 849	3 952	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	232	218	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	522	497	492	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	706	695	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	798	745	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 683	2 627	2 430	2 361	2 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	75	26	202	-46
Soliditet, %	21	21	20	20	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde 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.

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	101 985	0	0	101 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	184 170	0	0	184 170
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 728 848	0	25 750	1 754 598
S:a bundet eget kapital, kr	2 015 003	0	25 750	2 040 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 401 789	75 127	-25 750	1 451 166
Årets resultat, kr	75 127	-75 127	23 861	23 861
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 476 916	0	-1 889	1 475 027
S:a eget kapital, kr	3 491 919	0	23 861	3 515 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 250 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 476 916
Årets resultat, kr	23 861
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 475 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 475 027

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 683 084	2 627 384
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 683 084	2 627 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 718 529	-1 637 715
Underhåll enligt plan	Not 4	-56 250	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 662	-198 337
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 630	-102 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 841	-388 534
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 436 913	-2 326 618
RÖRELSERESULTAT		246 172	300 766
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		154	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 285	-224 960
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-680
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-222 311	-225 639
ÅRETS RESULTAT		23 861	75 127

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 846 985	16 234 480
Inventarier och installationer	Not 10	0	347
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 846 985</u>	<u>16 234 826</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 846 985</u>	<u>16 234 826</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		640 406	561 268
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	26 147	20 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	112 534	73 750
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>779 086</u>	<u>655 321</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>779 276</u>	<u>655 509</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 626 261</u>	<u>16 890 335</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 13	190	188
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>190</u>	<u>188</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 985	101 985
Upplåtelseavgifter		184 170	184 170
Fond för yttre underhåll		1 754 598	1 728 848
Summa bundet eget kapital		2 040 753	2 015 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 451 166	1 401 789
Årets resultat		23 861	75 127
Summa fritt eget kapital		1 475 027	1 476 916
Summa eget kapital		3 515 780	3 491 919
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 219 670	11 614 769
Summa långfristiga skulder		11 219 670	11 614 769
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 140 813	1 065 052
Medlemmarnas inre fond	Not 15	319 756	300 334
Leverantörsskulder		31 984	103 635
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 305	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 621	17 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	381 332	297 605
Summa kortfristiga skulder		1 890 811	1 783 647
Summa skulder		13 110 481	13 398 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 626 261	16 890 335

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

282 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 140 824	2 033 784
Årsavgifter egna	233 539	232 255
Hysesintäkt lokaler	145 464	146 592
Hysesintäkt garage och bilplatser	89 060	88 420
Konsumtionsavgift vatten	8 000	64 100
Konsumtionsavgift el	91 385	94 569
Avsatt till inre fond	-43 632	-43 632
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 478	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	16 427	9 987
Övriga fakturerade kostnader	400	971
Övriga primära intäkter och ersättningar	139	338
	2 683 084	2 627 384
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-127 596	-161 805
El	-156 660	-149 093
Uppvärmning	-481 492	-490 284
Vatten	-137 787	-125 111
Renhållning	-44 285	-50 330
TV, bredband, iptelefoni	-184 955	-160 476
Obligatoriska besiktningar	-5 688	0
Serviceavtal	-62 952	-59 924
Förvaltningskostnader	-392 411	-346 523
Försäkringar	-35 701	-34 052
Fastighetsskatt	-67 485	-45 804
Övriga driftskostnader	-21 517	-14 313
	-1 718 529	-1 637 715
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-56 250	0
	-56 250	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-8 100	-18 281
Övriga förvaltningskostnader	-123 430	-120 278
Kostnader överlåtelse och panter	-16 419	-9 986
Föreningsverksamhet	-4 368	-7 735
Kontorsutrustning och -material	0	-1 005
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 400	-17 817
Konsulter	-688	0
Förbrukningsinventarier	-5 153	-2 134
Medlemsavgifter HSB	-25 100	-21 100
Kundförluster m m	-4	0
	-191 662	-198 337
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 350	-50 050
Vicevärdsarvode	-38 004	-38 592
Övriga arvoden	-2 400	2 000
Revisionsarvode	-3 600	-3 500
Sociala avgifter	-7 276	-11 890
	-82 630	-102 032

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-387 495	-387 495
Installationer och inventarier	-347	-1 040
	<u>-387 841</u>	<u>-388 534</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter låneavier	-180	-680
	<u>-180</u>	<u>-680</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 448 302

21 448 302

Ingående anskaffningsvärde mark

51 000

51 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 499 302

21 499 302

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 264 822

-4 877 328

Årets avskrivningar byggnader

-387 495

-387 495

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 652 317

-5 264 822

Utgående redovisat värde

15 846 985

16 234 480

Redovisade värden byggnader

15 795 985

16 183 480

Redovisade värden mark

51 000

51 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1965

13 800 000

3 981 000

17 781 000

12 543 000

Lokaler

568 000

665 000

1 233 000

997 000

14 368 000

4 646 000

19 014 000

13 540 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

14 128 000

14 128 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

14 128 000

14 128 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

75 221

75 221

Utgående anskaffningsvärden

75 221

75 221

Ingående avskrivningar

-74 874

-73 835

Årets avskrivningar

-347

-1 040

Utgående avskrivningar

-75 221

-74 874

Utgående redovisat värde

0

347

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

22 670

20 286

Övrig skattefordran

0

17

Mervärdeskatt

3 477

0

26 147

20 303

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

39 491

35 701

Förutbetalad HSB avtal

37 658

36 269

Förutbetalad Telia

25 499

1 780

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 886

0

112 534

73 750

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 BANK

SBAB

190

188

190**188****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,38%	2027-03-01	745 714	42 000
Stadshypotek		1,65%	2025-01-30	5 703 775	120 156
Stadshypotek		1,55%	2023-06-30	322 517	6 756
Stadshypotek		1,49%	2029-01-30	665 144	27 840
Stadshypotek		1,99%	2024-01-30	2 789 250	58 800
Swedbank		1,63%	2026-08-25	1 614 583	50 000
Swedbank		1,83%	2023-11-24	519 500	29 000
				12 360 483	334 552

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 219 670

Nästa års amortering av långfristig skuld

298 796

Lån som ska konverteras inom ett år

842 017

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 140 813

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,76%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 338 208

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 687 723

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

300 334

269 122

Avsättning

43 632

43 632

Uttag

-24 210

-12 421

319 756**300 334****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

7 305

0

7 305**0****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0

6 867

Personalens källskatt

1 160

1 160

Arbetsgivaravgifter

395

395

Övriga kortfristiga skulder

8 066

8 600

9 621**17 022****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

25 200

34 850

Upplupna sociala avgifter

7 918

10 950

Upplupen el, vatten, värme

87 240

11 801

Upplupna räntekostnader

21 617

22 189

Upplupen revision

11 600

14 500

Upplupen snörenhållning

10 986

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

216 771

203 315

381 332**297 605**

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Sjöholm.....
Anna Britta Bungner.....
Christer Sandström.....
Elisabeth Ljungström.....
Gabrielle Galvsby.....
Lars Olsson.....
Leif Olofsson

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

Mats Lindén
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trion i Bollnäs, org.nr. 786500-0595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trion i Bollnäs 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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. Risker 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 Trion i Bollnäs 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor 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.

Bollnäs

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Linden
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANDERS SJÖHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:36:10



CHRISTER SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:24:36



ELISABETH LJUNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:23:19



GABRIELLE GALVSBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:27:14



ANNA BRITTA BUNGNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:30:34



LEIF OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:33:15



LARS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 15:22:40



MATS LINDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 13:12:06



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:23:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MATS LINDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 13:23:19



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:21:42





STYRELSEN FÖR HSBs brf Trion i Bollnäs

Org. nr: 786500-0595

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 142 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 7503 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 3752 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 5,8 %	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 236 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.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	---	--------------

	Årsavgift 743 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde 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.
---	---------------------------------------	--	---	--

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.