

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening
Trean i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Trean i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4971 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners och i Protector Forsikring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 849
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	278
4	lokaler (hyresrätt)	196
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	Fr.o.m.
Björn Nilsson	Ordförande	2006-10-26
Kerstin Buckley	Ledamot	2024-05-21
Elisabet Mörnborg	Ledamot	2021-05-31
Mattias Lindgren	HSB-ledamot	2018-05-06
Nils Strandberg Mäkitalo	Ledamot	2023-06-02
Elin Kahn	Ledamot	2024-05-21
Simon Stensson	Ledamot	2019-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Strandberg Mäkitalo och Elin Kahn.

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Mörnborg, Björn Nilsson, Elin Kahn och Simon Stensson.

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

Valberedning har varit: Victor Ingman (sammanställande) och Elin Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 14st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 181 920 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 659 582 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 8% från 2024-01-01. Ytterligare en höjning av årsavgiften med 8,5% är registrerad per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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 5 466 196 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 134 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 111 375 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	111	122	103	168	172
Skuldsättning, kr/kvm	2 720	2 746	2 770	2 792	1 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 856	2 883	2 908	2 932	1 975
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	312	271	273	262	231
Årsavgifter, kr/kvm	864	785	733	733	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	976	893	834	808	776
Nettoomsättning, tkr	5 198	4 782	4 488	4 349	4 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	-218	-195	85	463
Soliditet, %	24	25	25	25	33

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på förhöjda kostnader för fjärrvärme samt räntor på lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,5% per 2025-01-01.

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	5 601 758	0	-135 562	5 466 196
S:a bundet eget kapital, kr	6 826 128	0	-135 562	6 690 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 395 685	-217 539	135 562	-1 477 662
Årets resultat, kr	-217 539	217 539	-181 920	-181 920
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 613 224	0	-46 358	-1 659 582
S:a eget kapital, kr	5 212 904	0	-181 920	5 030 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 243 562 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	-1 477 662
Årets resultat, kr	-181 920
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 659 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 375
Balanseras i ny räkning, kr	-1 682 207

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 197 617	4 781 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 039	22 916
Summa Rörelseintäkter		5 255 656	4 804 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 916 456	-3 878 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 929	-85 047
Personalkostnader	Not 6	-172 737	-197 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 281	-632 679
Summa Rörelsekostnader		-4 878 403	-4 793 494
Rörelseresultat		377 253	11 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 767	7 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-562 940	-235 673
Summa Finansiella poster		-559 173	-228 625
Resultat efter finansiella poster		-181 920	-217 539
Resultat före skatt		-181 920	-217 539
Årets resultat		-181 920	-217 539



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 064 542	18 486 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	101 043	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	280 675
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 165 585	18 767 521

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 166 085 18 768 021

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		76 714	4 277
Aktuell skattefordran		31 249	35 636
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 454 928	2 190 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	147 229	148 191
Summa Kortfristiga fordringar		2 710 120	2 379 040

Summa Omsättningstillgångar

2 710 120 2 379 040

Summa Tillgångar

20 876 205 21 147 061



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 224 370	1 224 370
Fond för yttre underhåll	5 466 196	5 601 758
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 690 566	6 826 128
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 477 662	-1 395 685
Årets resultat	-181 920	-217 539
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 659 582	-1 613 224
Summa Eget kapital	5 030 984	5 212 904
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 640 695	14 781 259
Leverantörsskulder	329 483	283 679
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 148 466	137 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 726 578	731 842
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	15 845 221	15 934 157
Summa Skulder	15 845 221	15 934 157
Summa Eget kapital och skulder	20 876 205	21 147 061

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 253	11 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	667 281	632 679
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	667 281	632 679
Erhållen ränta	3 767	7 048
Erlagd ränta	-520 477	-196 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 824	453 941
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 882	-61 867
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 801	36 769
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-22 082	-25 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505 742	428 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-65 345	-2 180 675
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 345	-2 180 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-140 564	-129 357
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 564	-129 357
Årets kassaflöde	299 833	-1 881 190
Likvida medel vid årets början	2 070 942	3 952 132
Likvida medel vid årets slut	2 370 776	2 070 942



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 274 430	3 868 449
	Årsavgifter kabel-tv och bredband	157 479	157 500
	Årsavgifter lokaler	351 420	318 006
	Hyror lokaler	64 552	64 808
	Hyror garage och parkeringsplatser	292 992	274 492
	Hyror garage och parkeringsplatser, el IMD	3 519	0
	Hyror övrigt	2 500	0
	Övriga primära intäkter	99 613	102 297
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 246 505	4 785 552
	Hyresbortfall	-45 000	0
	Avsatt till inre fond	-3 888	-3 888
	<i>Summa</i>	-48 888	-3 888
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 197 617	4 781 664

I årsavgiften ingår värme och varmvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	22 916
	Övriga sekundära intäkter	58 039	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 039	22 916

Övriga sekundära intäkter avser korrigering av för mycket uppbokat arvode föregående år.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-606 906	-611 810
	Reparationer	-291 661	-388 020
	Planerat underhåll	-111 375	-243 562
	Försäkringsskador	-57 300	-52 500
	El	-108 003	-102 742
	Uppvärmning	-1 180 551	-1 030 632
	Vatten	-393 035	-323 961
	Sophämtning	-198 472	-199 340
	Fastighetsförsäkring	-133 602	-124 133
	Kabel-TV och bredband	-260 877	-253 001
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-209 640	-205 253
	Förvaltningsavtalskostnader	-365 035	-343 683
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 916 456	-3 878 636

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 199	0
	Administrationskostnader	-6 650	-937
	Extern revision	-21 988	-14 000
	Konsultkostnader	-24 188	-11 906
	Medlemsavgifter	-33 600	-33 600
	Föreningsverksamhet	-2 707	-1 550
	Övriga förvaltningskostnader	-31 598	-23 054
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 929	-85 047
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 578	-138 600
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-9 168	-6 300
	Löner och övriga ersättningar	-2 580	-2 795
	Sociala avgifter	-40 681	-44 187
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-172 737	-197 132
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-656 054	-632 679
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-667 281	-632 679
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 311	3 429
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 456	3 619
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 767	7 048
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-562 940	-235 673
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-562 940	-235 673

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 288 736	28 388 736
	Ingående anskaffningsvärde mark	79 410	79 410
	Årets investeringar	233 750	1 900 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 601 896	30 368 146
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 881 300	-11 248 621
	Årets avskrivningar	-656 054	-632 679
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 537 354	-11 881 300
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 064 542	18 486 846
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 200 000	53 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 879 000	1 879 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 800 000	57 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 644 000	1 644 000
	<i>Summa</i>	114 523 000	114 523 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 713 200	15 713 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 713 200	15 713 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	280 675	0
	Avdrag moms	-56 135	0
	Avdrag bidrag Naturvårdsverket	-112 270	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 270	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 227	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 227	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 043	0
	Årets investering avser installation av laddstolpar.		
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	280 675	0
	Årets investeringar	0	280 675
	Omklassificering till byggnad	-280 675	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	280 675

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 370 776

2 070 942

Övriga fordringar

84 152

119 994

Summa Övriga fordringar

2 454 928

2 190 936

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

48 881

44 609

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 349

103 582

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

147 229

148 191

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,8%	2025-01-30	1 506 098	0
Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	1 147 480	0
Stadshypotek	3,55%	2025-02-13	946 378	0
Stadshypotek	4,0%	2025-01-30	4 309 100	0
Stadshypotek	3,8%	2025-01-30	106 638	2 304
Stadshypotek	3,8%	2025-01-30	3 028 372	65 480
Stadshypotek	4,0%	2025-01-02	3 596 629	36 420
			14 640 695	104 204

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 640 695

Kortfristig del

14 640 695

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

104 204

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

416 816

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,87%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-216	0
	Källskatt	282	282
	Inre fond	121 874	118 882
	Övriga kortfristiga skulder	26 526	18 213
	<i>Summa Övriga skulder</i>	148 466	137 377
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	413 060	386 817
	Upplupna räntekostnader	100 955	58 492
	Övriga upplupna kostnader	212 563	286 533
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	726 578	731 842

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Björn Nilsson
Kerstin Buckley
Elin Kahn
Mattias Lindgren
Elisabet Mörnborg
Simon Stensson
Nils Strandberg Mäkitalo

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

David Hovstadius
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



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 2024.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Hovstadius
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-02 kl. 18:00:34



ELISABET MÖRNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:06:51



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:57:33



ELIN KAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:00:58



SIMON STENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 09:18:04



KERSTIN BUCKLEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 19:42:46



NILS MÄKITALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:32:57



DAVID HOVSTADIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 04:51:20



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:50:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Trean i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID HOVSTADIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 04:46:51



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:51:46



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.