



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trion i Bollnäs

|                                                                                                                  |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>176<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>15 216<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>3 411<br>kr/kvm                                                                                                                    |
| <br>Räntekänslighet<br>4<br>% | <br>Energikostnad<br>271<br>kr/kvm        | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej           | <br>Årsavgift<br>964<br>kr/kvm            |                                                                                                                                                                                                                                            |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
176 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

-

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
15 216 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

-

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 411 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

-

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

-

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
271 kr/kvm

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

#### Styrelsens kommentar

---

-

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

-

## NYCKELTAL



Årsavgift  
964 kr/kvm

## 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  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

-

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trion i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0595 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken 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. 2025-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 19                      | förråd                                | 432                      |
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 56                       |
| 57                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 882                    |
| <del>10</del> 38        | p-platser                             | 0                        |
| 4                       | garageplatser                         | 60                       |
| <b>Totalt 99 objekt</b> |                                       | <b>3 430</b>             |

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  | Vice ordförande |
| Elisabeth Ljungström | Sekreterare     |
| Lars Olsson          | Ledamot         |
| Leif Olofsson        | Ledamot         |
| Gabrielle Galvsby    | Ledamot         |
| Karolina Eriksson    | Ledamot HSB     |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Sjöholm, Elisabeth Ljungström, Lars Olsson. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Britta Bungner, Elisabeth Ljungström, Anders Sjöholm och Lars Olsson.

Revisorer har varit: Mats Lindén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marita Thuresson (sammankallande) och Gudrun Nord, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Stämman tog det andra beslutet att anta HSBs normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-12, varvid planen uppdaterades.

## Föreningsverksamhet

I april åt vi ägg och sill  
I maj träffades pallkrageodlarna för utbyte av erfarenheter.  
I september åt vi surströmming.  
I oktober åt vi ärtsoppa.  
I december avslutade vi året med julgröt.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                              |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019      | Interaktion med TBO (Balkongbyte.)                                                                                                                  |
| 2019      | Byte samtliga renssilar till stuprören.                                                                                                             |
| 2019      | Byte till självtändande lampor i källargångarna på Runvägen samt Södra Bäckvägen.                                                                   |
| 2020      | Två nya parkeringsplatser. Städa gula förrådet. Satte in bord och stolar i mangelrummet. Städning av skyddsrum samt bortforsling av omärkta cyklar. |
| 2020      | Nya lampor vid samtliga entréer.                                                                                                                    |
| 2020      | Målning av garagetak.                                                                                                                               |
| 2020      | Flaggstång på innergården.                                                                                                                          |
| 2020      | Återställt innergården med diverse växter, 6 st odlingslådor och två uteplatser där de återvunna stenplattorna använts.                             |
| 2021      | Planterat växter i slänten bakom miljöstationen.                                                                                                    |
| 2021      | Installerat kollektivt bredband.                                                                                                                    |
| 2021      | Ny torktumlare i tvättstugan.                                                                                                                       |
| 2022      | Målning av golv i två torkrum.                                                                                                                      |
| 2022-2023 | Färdigställt bytet av ståldörrar.                                                                                                                   |
| 2024      | Byte av två st källardörrar från gatan. Elbilsladdare installerade.                                                                                 |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

| Årtal | Åtgärd  |
|-------|---------|
| 2026  | Takbyte |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 176   | 162   | 142   | 141   | 80    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 411 | 3 547 | 3 752 | 3 849 | 3 952 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 060 | 4 176 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 5     | 6     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 271   | 249   | 236   | 232   | 218   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 964   | 900   | 743   | 706   | 695   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90    | 90    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 903   | 845   | 815   | 798   | 745   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 076 | 2 867 | 2 683 | 2 627 | 2 430 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 98    | 52    | 24    | 75    | 26    |
| Soliditet, %                           | 23    | 22    | 21    | 21    | 20    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 1 724 279                  | 0                                                                      | -42 147                   | 1 682 132                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 010 434</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-42 147</b>            | <b>1 968 287</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 505 346                  | 51 981                                                                 | 42 147                    | 1 599 473                  |
| Årets resultat, kr                    | 51 981                     | -51 981                                                                | 97 591                    | 97 591                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 557 327</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>139 738</b>            | <b>1 697 064</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 567 761</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>97 591</b>             | <b>3 665 351</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 147 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 | 1 557 327        |
| Årets resultat, kr                                  | 97 591           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -77 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 119 147          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 697 065</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 697 065</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 3 080 680                   | 2 867 295                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 17 332                      | 0                           |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>3 098 012</strong>  | <strong>2 867 295</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 849 232                  | -1 767 279                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -119 147                    | -110 319                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -219 904                    | -221 813                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -136 979                    | -108 607                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -387 495                    | -387 495                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-2 712 756</strong> | <strong>-2 595 512</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>385 256</strong>    | <strong>271 783</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 10 379                      | 2 155                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -297 864                    | -221 770                    |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -180                        | -187                        |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-287 665</strong>   | <strong>-219 802</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>97 591</strong>     | <strong>51 981</strong>     |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 15 071 996 | 15 459 490 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 15 071 996 | 15 459 490 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 15 071 996 | 15 459 490 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyes- och avgiftsfordringar                  |        | 1 263      | 2 107      |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 735 734    | 501 187    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 15 225     | 27 437     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 148 687    | 122 606    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 900 910    | 653 337    |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 13 | 259 468    | 250 000    |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 259 468    | 250 000    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 160 378  | 903 337    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 16 232 374 | 16 362 828 |



BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                     | 1 682 132         | 1 724 279         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 1 968 287         | 2 010 434         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 599 473         | 1 505 346         |
| Årets resultat                               | 97 591            | 51 981            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 1 697 064         | 1 557 327         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 665 352</b>  | <b>3 567 761</b>  |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14            | 6 022 819         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |                   | 9 029 028         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |                   | 5 677 859         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15            | 237 186           |
| Leverantörsskulder                           |                   | 178 355           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16            | 9                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17            | 18 326            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18            | 432 468           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |                   | 6 544 203         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>12 567 022</b> | <b>12 795 067</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>16 232 374</b> | <b>16 362 828</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 385 256                  | 271 783                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 387 495                  | 387 495                  |
|                                                                                   | <u>772 750</u>           | <u>659 277</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 9 442                    | 2 155                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -293 685                 | -218 704                 |
| Övriga poster                                                                     | -180                     | -187                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>488 327</u>           | <u>442 541</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -12 088                  | -13 470                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 102 328                  | 6 773                    |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u><b>578 568</b></u>    | <u><b>435 845</b></u>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>0</b></u>          | <u><b>0</b></u>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -334 552                 | -325 253                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-334 552</b></u>   | <u><b>-325 253</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>244 016</b>           | <b>110 592</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 751 187                  | 640 595                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>995 202</u>           | <u>751 187</u>           |
|                                                                                   | <b>244 016</b>           | <b>110 592</b>           |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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 |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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.

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

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 282 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr   |

#### Kassaflödesanalys

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

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 2 439 276        | 2 259 664        |
| Årsavgifter egna                         | 232 065          | 233 850          |
| Årsavgift el                             | 106 171          | 103 943          |
| Hysesintäkt lokaler                      | 174 549          | 155 534          |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 100 755          | 89 220           |
| Hysesintäkt övrigt                       | 2 832            | 2 664            |
| Konsumtionsavgift vatten                 | 1 200            | -4 034           |
| Intäkt andrahandsupplåtelse              | 4 301            | 8 720            |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 13 994           | 16 805           |
| Övriga fakturerade kostnader             | 250              | 630              |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 5 287            | 299              |
|                                          | <b>3 080 680</b> | <b>2 867 295</b> |

**I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.****Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                                     |               |          |
|-------------------------------------|---------------|----------|
| Bidrag Naturvårdsverket Laddstolpar | 17 332        | 0        |
|                                     | <b>17 332</b> | <b>0</b> |

**Not 4 DRIFTSKOSTNADER**

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer               | -100 463          | -121 632          |
| El                         | -161 212          | -156 614          |
| Uppvärmning                | -596 128          | -548 320          |
| Vatten                     | -171 005          | -141 001          |
| Renhållning                | -48 899           | -45 172           |
| TV, bredband, iptelefoni   | -161 534          | -163 509          |
| Obligatoriska besiktningar | 0                 | -22 886           |
| Serviceavtal               | -74 321           | -70 506           |
| Förvaltningskostnader      | -414 080          | -372 922          |
| Försäkringar               | -45 636           | -39 491           |
| Fastighetsskatt            | -65 673           | -65 673           |
| Övriga driftskostnader     | -10 281           | -19 554           |
|                            | <b>-1 849 232</b> | <b>-1 767 279</b> |

**Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

|                                              |                 |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Underhåll Källardörrar och Kök samlingslokal | -119 147        | -110 319        |
|                                              | <b>-119 147</b> | <b>-110 319</b> |

**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -14 625         | -16 775         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -161 087        | -129 471        |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -13 796         | -17 115         |
| Föreningsverksamhet                           | -2 704          | -4 904          |
| Kontorsutrustning och -material               | -1 493          | -299            |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0               | -6 000          |
| Konsulter                                     | 0               | -21 500         |
| Förbrukningsinventarier                       | -1 099          | -599            |
| Medlemsavgifter HSB                           | -25 100         | -25 100         |
| Kundförluster m m                             | 0               | -50             |
|                                               | <b>-219 904</b> | <b>-221 813</b> |



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

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda  | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen | -74 156         | -51 763         |
| Vicevärdsarvode       | -43 788         | -40 896         |
| Övriga arvoden        | -3 000          | 0               |
| Revisionsarvode       | -3 500          | -3 580          |
| Sociala avgifter      | -12 535         | -12 368         |
|                       | <u>-136 979</u> | <u>-108 607</u> |

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

|           |                 |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -387 495        | -387 495        |
|           | <u>-387 495</u> | <u>-387 495</u> |

**Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Aviseringsavgifter låneavier | -180        | -187        |
|                              | <u>-180</u> | <u>-187</u> |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade 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

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 039 812

-5 652 317

Årets avskrivningar byggnader

-387 495

-387 495

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-6 427 306

-6 039 812

**Utgående redovisat värde**

15 071 996

15 459 490

Redovisade värden byggnader

15 020 996

15 408 490

Redovisade värden mark

51 000

51 000

**Fastighetsbeteckning:** Ren 14:11

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1965    | 13 800 000        | 3 981 000        | 17 781 000        | 17 781 000        |
| Lokaler           |         | 568 000           | 665 000          | 1 233 000         | 1 233 000         |
|                   |         | <b>14 368 000</b> | <b>4 646 000</b> | <b>19 014 000</b> | <b>19 014 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

14 128 000

14 128 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

14 128 000

14 128 000

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 825

26 605

Övrig skattefordran

547

0

Mervärdeskatt

10 853

832

15 225

27 437

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

51 185

45 636

Förutbetalad kabel-TV och bredband

27 213

25 466

Förutbetalad administration

10 934

10 523

Förutbetalad fastighetsskötsel

30 384

29 078

Upplupen intäkt bidrag Naturvårdsverket

17 332

0

Upplupna ränteintäkter

937

1 214

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 702

10 689

148 687

122 606

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|               | Räntesats | Konv.datum |                |                |
|---------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Handelsbanken | 2,55%     | 2025-02-11 | 259 468        | 250 000        |
|               |           |            | <b>259 468</b> | <b>250 000</b> |

2024-12-31

2023-12-31

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|---------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek |               | 2,38%     | 2027-03-01 | 661 714           | 42 000                  |
| Stadshypotek |               | 4,47%     | 2026-06-30 | 309 005           | 6 756                   |
| Stadshypotek |               | 1,65%     | 2025-01-30 | 5 463 463         | 120 156                 |
| Stadshypotek |               | 4,66%     | 2027-01-30 | 2 671 650         | 58 800                  |
| Stadshypotek |               | 4,56%     | 2026-12-01 | 470 799           | 29 000                  |
| Stadshypotek |               | 1,49%     | 2029-01-30 | 609 464           | 27 840                  |
| Swedbank     |               | 1,63%     | 2026-08-25 | 1 514 583         | 50 000                  |
|              |               |           |            | <b>11 700 678</b> | <b>334 552</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 022 819

Nästa års amortering av långfristig skuld

214 396

Lån som ska konverteras inom ett år

5 463 463

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 677 859

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 338 208

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 027 918

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

242 132

319 756

Uttag

-4 946

-77 624

237 186

242 132

## Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0

5 481

Slutskatteskuld föregående år

9

0

9

5 481

## Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

1 094

1 184

Arbetsgivaravgifter

373

403

Övriga kortfristiga skulder

16 859

0

18 326

1 587

## Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

35 956

21 200

Upplupna sociala avgifter

5 992

6 661

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

88 811

98 013

Upplupna räntekostnader

28 862

24 683

Upplupen revision

15 000

14 500

Upplupen snörenhållning

9 469

10 825

Förutbetalda årsavgifter och hyror

248 378

239 401

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

2 817

432 468

418 100

2024-12-31 2023-12-31

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

.....  
Elisabeth Ljungström

.....  
Gabrielle Galvsby

.....  
Karolina Eriksson

.....  
Lars Olsson

.....  
Leif Olofsson

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

Mats Lindén  
Revisor vald av föreningsstämman

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-03 kl. 15:33:05



**ELISABETH LJUNGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:17:21



**GABRIELLE GALVSBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 15:29:06



**ANNA BRITTA BUNGNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:21:46



**LEIF OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 15:38:23



**KAROLINA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 15:42:37



**LARS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 15:34:55



**MATS LINDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:22:51



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:38:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-19 kl. 08:24:10



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:37:53



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 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.