

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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala (717600-4971) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna 41:1-4 som byggdes år 1936-37 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-04-12.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Björn Nilsson	Ordförande	
Sara Sjulín	Vice ordförande	
Kerstin Buckley	Sekreterare	
Sam Falk	Ledamot	i tur att avgå
Simon Stensson	Ledamot	i tur att avgå
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Kerstin Buckley, Mattias Lindgren, Björn Nilsson och Sara Sjulín två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Mattias Ytterberg, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Mattias Ytterberg valdes Karin Eklund.

I valberedningen ingår Serina Ahlgren Weijer (sammankallande).

Förvaltare har varit Mattias Lindgren, HSB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Städservice i Uppsala AB	Städning
HSB Uppsala	Förvaltning



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 443 293 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 285 076 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 567 798 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 728 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Inget större underhåll har utförts under året.

Framtida underhåll

Tak- och fönsterrenovering. Bjerking kommer att användas som konsult under takprojektet.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2019-11-07.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 707 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 130 (129).

Under året har 12 (17) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 41:1-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 93 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 51 400 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1936-37.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	13 st
med sammanlagd yta av 4 849 kvm	1 rok	33 st
	2 rok	16 st
	2 rok	39 st
	3 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		107 st
Lokaler med bostadsrätt, 278 kvm		4 st
Lokaler och förråd, 256 kvm		4 st
P-plats med motorvärmare		52 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.



Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	707	707	707	707
Låneskuld kr/kvm	1 885	1 889	1 935	2 216
Likvida medel	5 265	4 431	3 505	3 939
Kassalikviditet i %	55,0	41,1	477,6	490,7
Soliditet i %	31,5	29,6	27,9	22,0
Överskott för underhåll kr/kvm	160	194	219	226
Nettoomsättning	4 130	4 116	4 128	4 076
Resultat efter finansiella poster	443	408	705	605
Årets resultat	443	408	705	605
Eget kapital	5 077	4 634	4 226	3 412
varav underhållsfond	3 568	3 064	2 375	1 832
Utfört underhåll	0	219	31	165

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 140	1 048 230	3 064 385	-62 959	408 155	4 633 951
Avsättning till fond för yttre underhåll			722 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-218 587			
Balanseras i ny räkning				-95 258	-408 155	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					443 293	443 293
Årets resultat						
Belopp vid årets utgång	176 140	1 048 230	3 567 798	-158 217	443 293	5 077 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-158 217
Årets resultat	443 293
Att disponera	285 076
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	728 000
Balanserat resultat	-442 924
Summa	285 076

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 129 509	4 116 219
Summa rörelseintäkter		4 129 509	4 116 219
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 875 998	-3 043 636
Övriga externa kostnader	4	-116 197	-26 582
Personalkostnader och arvoden	5	-126 414	-84 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 974	-419 974
Summa rörelsekostnader		-3 538 583	-3 574 258
Rörelseresultat		590 926	541 961
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 721	5 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 354	-139 348
Summa finansiella poster		-147 633	-133 806
Resultat efter finansiella poster		443 293	408 155
Resultat före skatt		443 293	408 155
Årets resultat		443 293	408 155

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 705 034	11 125 008
Summa materiella anläggningstillgångar		10 705 034	11 125 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 705 534	11 125 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	48
Övriga fordringar	9	5 293 739	4 446 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	94 380	75 107
Summa kortfristiga fordringar		5 388 119	4 522 122
Summa omsättningstillgångar		5 388 119	4 522 122
SUMMA TILLGÅNGAR		16 093 653	15 647 630

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 370	1 224 370
Fond för yttre underhåll		3 567 798	3 064 385
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		4 792 168	4 288 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-158 217	-62 959
Årets resultat		443 293	408 155
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		285 076	345 196
Summa eget kapital		5 077 244	4 633 951
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 228 488	0
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 228 488	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 917 884	10 166 624
Leverantörsskulder		124 866	181 862
Skatteskulder		73 443	1 033
Övriga skulder	12	128 737	107 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	542 991	556 308
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		9 787 921	11 013 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 093 653	15 647 630

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	443 293	408 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	419 974	419 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>863 267</u>	<u>828 129</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-32 513	4 288
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	22 982	113 666
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>853 736</u>	<u>946 083</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-20 252	-20 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-20 252</u>	<u>-20 252</u>
Årets kassaflöde	833 484	925 831
Likvida medel vid årets början	4 431 048	3 505 217
Likvida medel vid årets slut	<u>5 264 532</u>	<u>4 431 048</u>

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan med 2 % per år varav det återstår 44 år. Säkerhetsdörrarna skrivs av på 50 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8 898 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 427 332	3 427 332
Årsavgifter lokaler	281 724	281 724
Avsättning till inre fond	-3 888	-3 888
Hysesintäkter lokaler	79 360	78 304
Hysesintäkter p-platser	137 508	130 300
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	157 500	157 500
Överlåtelseavgift	15 119	22 742
Pantförskrivningsavgift	8 300	9 072
Övriga intäkter	26 554	13 133
Summa nettoomsättning	4 129 509	4 116 219



Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	358 204	357 578
Serviceavtal	11 789	7 875
Entreprenadstäd	102 107	103 868
Snörenhållning	3 534	0
Förbrukningsmaterial	7 081	860
Reparationer	121 295	170 039
Elavgifter	117 021	119 488
Uppvärmning	910 683	936 819
Vatten och avlopp	255 246	212 807
Sophämtning	117 582	117 723
Fastighetsförsäkringar*	38 073	62 062
Kabel-TV, bredband m.m	240 022	238 223
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	233 339	160 929
Administrativ förvaltning enligt avtal	138 836	134 712
Vicevärdstjänster enl avtal	172 576	165 888
Övriga externa tjänster, drift	2 882	0
Studie- och fritidsverksamhet	9 198	1 178
Medlems- och föreningsavgifter	33 600	33 600
Övriga driftskostnader	2 930	1 400
Summa driftkostnader	2 875 998	2 825 049
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll lokaler	0	218 587
Summa underhållskostnader	0	218 587
Summa fastighets- och driftkostnader	2 875 998	3 043 636

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



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Konsultarvoden	106 342	16 862
Revisionsarvode extern revisor	9 805	9 720
Förluster på hyres- och avgiftsfördringar	50	0
Summa övriga externa kostnader	<u>116 197</u>	<u>26 582</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	90 623	60 190
Arvoden föreningsrevisor	4 285	2 225
Arvode valberedning	1 860	910
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 066	18 161
Övriga personalkostnader	2 580	2 580
Summa personalkostnader och arvoden	<u>126 414</u>	<u>84 066</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 721	5 542
Räntekostnader	-152 354	-139 348
Summa finansiella poster	<u>-147 633</u>	<u>-133 806</u>



Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	20 283 913	20 283 913
Ingående avskrivning på byggnader	-9 238 315	-8 818 341
Årets avskrivningar, byggnader	-419 974	-419 974
Bokförda värden byggnader	10 625 624	11 045 598
Mark	79 410	79 410
Utgående redovisat värde byggnader och mark	10 705 034	11 125 008
Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	38 787 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	28 600 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	5 264 532	4 431 048
Skattekonto	29 207	15 919
Summa övriga fordringar	5 293 739	4 446 967

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förutbetald styrelseförsäkring	2 711	0
Kostnader för vatten och avlopp	4 376	13 944
Sophämningskostnader	7 714	1 161
Försäkringspremier	19 060	0
Kabel-TV avgifter m.m.	21 519	21 002
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	39 000	39 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	94 380	75 107

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	10 146 372	10 166 624
Summa skulder till kreditinstitut	10 146 372	10 166 624
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	15 713 200	15 713 200
Summa ställda säkerheter	15 713 200	15 713 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,60	2020-02-06	946 378
Stadshypotek	1,56	2024-12-01	1 248 740
Stadshypotek	1,35	2020-01-03	3 642 154
Stadshypotek	1,60	2020-02-06	4 309 100
Summa			10 146 372
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-20 252
Avgår lån för omförhandling 2020			-8 897 632
Totalt			1 228 488

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

1 142 417



Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	109 973	107 355
Källskatt för arvoden och personallöner	215	430
Avräkning sociala avgifter	67	67
Övriga kortfristiga skulder	18 482	0
Summa övriga skulder	128 737	107 852

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	61 380	61 565
Arbetsgivaravgifter	19 286	19 344
Arvode revision	9 754	9 512
Elavgifter	11 172	12 098
Uppvärmningskostnader	115 240	122 500
Förutbetalda hyror och avgifter	300 094	306 472
Upplupna räntekostnader	26 065	22 501
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	2 316
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	542 991	556 308



Uppsala 2020-02-29


Björn Nilsson

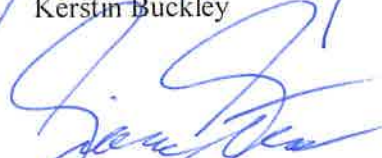


Sara Sjulín


Kerstin Buckley

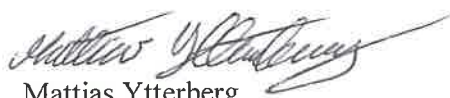


Sam Falk


Simon Stensson


Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06.


Mattias Ytterberg
Av föreningen vald revisor



Marielle Jorda
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala, org.nr. 717600-4791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Trean i Uppsala för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6/4 2020



Marielle Jorda
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Mattias Ytterberg
Av föreningen vald revisor