

Årsredovisning
för
HSB BRF Dritteln i Umeå

716463-7873

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för HSB BRF Dritteln i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningen har sedan 2018 HSB normalstadgar (2011, version 5).

Föreningens byggnader

Fastigheten är en privatbostadsfastighet enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Dritteln 1 i Umeå som byggdes år 1991 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. På föreningens fastigheter finns 83 st carport och 33 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök

32 st 2,5 rum och kök

16 st 3 rum och kök

Radhus:

16 st 4 rum och kök

28 st 4,5 rum och kök

Den totala boarean uppgår till 9758 m² fördelat på 108 st lägenheter, lokalarean uppgår till 27 m² och kvartersgård 134 m².

Fastighetsförvaltning:

Föreningen har avtal med Lövgrens Park och Mark för skötsel och underhåll av föreningens alla planteringar på området samt att de nu även har avtal gällande teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning:

Föreningen har avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdaterades senast första kvartalet 2023 och kommer nästa gång att uppdateras 2024. Planen kommer att uppdateras under år 2023 så att den är bättre anpassad till det redovisningsregelverk K3 som föreningen tillämpar. Årets reservering till yttre underhållsfond bygger på en 10-årig variant av planen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Månadsavgifterna för lägenheterna höjdes med 1.5 % from 1:a april 2022. Månadsavgifterna på carportarna och p-platserna höjdes ej.

Hyran för kvarterslokalen lämnades oförändrad på 200 kr/dygn, dagtid 100 kr, och en maxtid på en vecka (sju dygn) åt gången.

Ordinarie föreningsstämma avhölls tisdagen den 24 maj 2022, 27 röstberättigade medlemmar har röstat.

Den sedvanliga städdagen anordnades under maj månad.

Vi har under 2022 påbörjat energibesparande åtgärder vilka avslutades i början på 2023. Vi har också besiktat och säkrat upp vårt skyddsrum.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022, och efter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Nordlund	Ledamot Ordförande
Conny Albertsson	Ledamot
Linda Eriksson	Ledamot
Dorotea Kessler	Ledamot Utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Ross Leslie	Ledamot
Patrik Wallin	Ledamot Vice ordförande
Krister Stoor	Suppleant
Martin Åslin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Linda Eriksson, Alexander Nordlund, Patrik Wallin, Conny Albertsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie: BoRevision AB
Utsedd av HSB riksförbund

Eeva-Riita Salminen (huvudansvarig)

Ordinarie Från föreningen
Suppleant: Från föreningen

Hamid Nikmanesh
Leif Berglund

Valberedning

Karin Hjalmarsson, Gård 3 Ordförande
Anna-Lena Asgarian, Gård 2
Martin Jansson, Gård 1

Representant i HSB Umeå fullmäktige

Föreningen har under året inte haft någon representant på Umeå distriktstämman.

Vicevärd

Vicevärdstjänster i föreningen har utförts av Jan-Ove Åberg.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-09-04.

Förändring i medlemsregistret

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 (Varav HSB Umeå är en medlem)
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 11 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 061	7 941	7 827	7 751
Resultat efter avskrivningar	1 755	1 510	1 888	19 562
Resultat efter finansiella poster	1 080	1 021	1 304	19 371
Årsavgift per m2 bostadsyta	789	779	770	762
Lån per m2 bostadsyta	5 022	5 074	5 126	5 177
Skuldränta (%)	1,1	1,0	1,1	0,8
Soliditet (%)	45,6	45,4	44,3	43,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 855 012	9 582 538	25 725 537	1 020 651	42 183 738
Reservering till yttre fond		24 000	-24 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-230 666	230 666		0
Disposition av föregående års resultat:			1 020 651	-1 020 651	0
Årets resultat				1 080 473	1 080 473
Belopp vid årets utgång	5 855 012	9 375 872	26 952 854	1 080 473	43 264 211

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 952 854
årets vinst	1 080 473
	28 033 327

disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 033 327
	28 033 327

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 060 894	7 940 947
Övriga intäkter		57 506	37 007
		8 118 400	7 977 954
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 032 523	-4 121 651
Planerat underhåll	4	-230 666	-228 543
Övriga kostnader		-108 607	-138 432
Personalkostnader	5	-231 855	-219 846
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 759 648	-1 759 648
		-6 363 299	-6 468 120
Rörelseresultat		1 755 101	1 509 834
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-111 648	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-563 004	-489 182
		-674 628	-489 182
Resultat efter finansiella poster		1 080 473	1 020 652
Resultat före skatt		1 080 473	1 020 652
Årets resultat	7	1 080 473	1 020 651

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 230 172	79 989 820
Inventarier, verktyg och installationer	9	344 488	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 507 400	0
		81 082 060	79 989 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	6 242 316	5 339 313
		6 242 316	5 339 313
Summa anläggningstillgångar		87 324 376	85 329 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 161	94 831
Övriga fordringar		502 680	5 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	266 608	247 416
		790 449	348 240
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	6 365 590	6 365 590
		6 365 590	6 365 590
<i>Kassa och bank</i>		309 988	885 364
Summa omsättningstillgångar		7 466 027	7 599 194
SUMMA TILLGÅNGAR		94 790 403	92 928 327

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll	14	9 375 871	9 582 538
		15 230 883	15 437 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 952 854	25 725 537
Årets resultat		1 080 473	1 020 651
		28 033 327	26 746 188
Summa eget kapital		43 264 210	42 183 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15 16, 17	33 680 044	34 018 244
Summa långfristiga skulder		33 680 044	34 018 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 332 112	15 497 912
Leverantörsskulder		1 465 180	278 067
Aktuella skatteskulder		35 540	22 346
Övriga skulder		115 126	118 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	898 191	809 206
Summa kortfristiga skulder		17 846 149	16 726 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 790 403	92 928 327

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentliga, delas tillgången upp på komponenter.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 12-75 år, fördelat på komponent. Snittprocent årlig avskrivning 1,5 %.

Inventarier 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningskostnad med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Inkomstskatter

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom i december 2010. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 356 506 kr.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. För småhusdelen betalar föreningen en fastighetsavgift som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet. Föreningens fastighetsavgift för småhusen var för räkenskapsåret 390 060 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Hyror p-plats/Carport	346 638	334 992
Hyror övriga objekt	0	2 000
Årsavgifter bostäder	7 703 785	7 599 224
Gemensamhetslokal	10 600	4 800
Öres- och kronutjämnning	-129	-69
	8 060 894	7 940 947

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	247 500	323 820
Snöröjning, sandning, sopning	171 630	331 516
Reparation och underhåll	535 437	502 825
El	260 680	217 452
Uppvärmning	835 656	870 568
Vatten och avlopp	468 516	440 594
Städning och renhållning	244 059	223 732
Kabel-TV	213 146	210 287
Bredband	113 400	113 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	496 836	483 642
Fastighetsförsäkringspremier	162 416	146 791
Förvaltningskostnader	283 247	257 023
	4 032 523	4 121 650

Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Arbeten grönområden, lekplatsbesiktning, arbeten husvagnsparkering	230 666	228 543
	230 666	228 543

Föregående år avser markarbeten grönområden.

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	68 123	64 180
Vicevärdarvode	79 294	78 192
Föreningsvald revisor	4 800	4 800
Övriga arvoden	39 019	35 407
	191 236	182 579
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	40 419	37 067
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	40 619	37 267
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	231 855	219 846

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader långfristiga skulder	562 656	488 152
Övriga räntekostnader	348	1 030
	563 004	489 182

Not 7 Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll och exklusive återföring av nedskrivning

	2022	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 080 473	1 020 651
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	230 666	228 543
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	24 000	-24 000
	1 335 139	1 225 194

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering för fond till yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 762 708	114 762 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 762 708	114 762 708
Ingående avskrivningar	-34 772 888	-33 013 240
Årets avskrivningar	-1 759 648	-1 759 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 532 536	-34 772 888
Utgående redovisat värde	78 230 172	79 989 820
Taxeringsvärden byggnader	85 667 000	79 380 000
Taxeringsvärden mark	21 501 000	22 015 000
	107 168 000	101 395 000

I anskaffningsvärde ingår mark med 5 705 726 kr.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 964	19 964
Inköp inventarier skyddsrum	344 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 452	19 964
Ingående avskrivningar	-19 964	-19 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 964	-19 964
Utgående redovisat värde	344 488	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Energjarbeten	2 253 150	0
Ventilation	254 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 507 400	0
Utgående redovisat värde	2 507 400	0

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel Kvarkenvind	112 500	112 500
Andelar HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel Nordea Stratega 30	6 234 473	5 225 313
Nedskrivning andelar Nordea Stratega	-106 157	0
	6 242 316	5 339 313

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	176 902	162 416
Bredband	28 350	28 350
Kabel-TV	57 706	53 283
Övriga förutbetalda kostnader	3 650	3 367
	266 608	247 416

Not 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 15	6 365 590	6 365 590	6 518 254
	6 365 590	6 365 590	6 518 254

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	9 582 538	9 787 081
Reservering enligt stadgar	24 000	24 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-230 666	-228 543
	9 375 872	9 582 538

Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	32 336 044	32 683 044
	32 336 044	32 683 044

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,830	2024-09-25	16 024 872	16 192 872
Swedbank	3,795	2023-03-28	14 996 112	15 164 112
Stadshypotek	1,19	2026-12-30	17 991 172	18 159 172
			49 012 156	49 516 156

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: 33 680 044 kr

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut: 15 332 112 kr

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har på övriga lån amorteringar det kommande räkenskapsåret som uppgår till 336 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 16 340 112 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 32 336 044 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som en kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	70 379 000	70 379 000
	70 379 000	70 379 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	596 032	586 617
El	39 713	13 521
Fjärrvärme	120 142	122 232
Sandning/snröjning	18 639	0
Räntekostnader	28 341	44 219
Övriga upplupna kostnader	95 324	42 616
	898 191	809 205

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under kommande år är det några större investeringar inplanerade, huvudsakligen dörrbyten. Det finns i dagsläget inte någon uppskattad kostnad för dörrbytena.

Årsavgiften kommer behöva korrigeras för att hantera stigande kostnader.

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Alexander Nordlund

Conny Albertsson

Linda Eriksson

Dorotea Kessler

Ross Leslie

Patrik Vallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Eeva-Riitta Salminen
Revisor
BoRevision AB

Hamid Nikmanesh
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.06.2023 16:50

SENT BY OWNER:
Sandra Holfelt · 05.06.2023 08:52

DOCUMENT ID:
BJxHmU-oL3

ENVELOPE ID:
ByH78boln-BJxHmU-oL3

DOCUMENT NAME:
Slutversion ÅR 221231.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DOROTEA KESSLER dorotea.kessler@hsb.se	Signed Authenticated	05.06.2023 08:57 05.06.2023 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/02) IP: 90.231.156.176
2. Erik Alexander Nordlund ordf@dritteln.se	Signed Authenticated	05.06.2023 11:46 05.06.2023 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/05) IP: 213.67.172.170
3. Ross Oliver Leslie ledamot2@dritteln.se	Signed Authenticated	05.06.2023 13:06 05.06.2023 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/04) IP: 94.234.100.156
4. Carl Conny Albertsson ledamot1@dritteln.se	Signed Authenticated	05.06.2023 14:52 05.06.2023 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/25) IP: 90.227.99.211
5. LINDA ERIKSSON sekr@dritteln.se	Signed Authenticated	05.06.2023 15:52 05.06.2023 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/09) IP: 95.195.145.80
6. PATRIK WALLIN vordf@dritteln.se	Signed Authenticated	05.06.2023 16:50 05.06.2023 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/15) IP: 90.233.109.192

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2023 14:46

SENT BY OWNER:

Sandra Holfelt • 09.06.2023 13:24

DOCUMENT ID:

r1AAstxP3

ENVELOPE ID:

SkxiAiKePh-r1AAstxP3

DOCUMENT NAME:

ÅR till revisorer för påskrift 221231.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hamid Nikmanesh h.nikmanesh@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 14:45 09.06.2023 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/22) IP: 212.175.135.110
2. EEVA-RIITTA SALMINEN eeva-riitta.salminen@borevision.se	Signed Authenticated	09.06.2023 14:46 09.06.2023 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/18) IP: 89.233.237.142

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dritteln i Umeå, org.nr. 716463-7873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dritteln i Umeå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Dritteln i Umeå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Umeå

Digitalt signerad av

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

Hamid Nikmanesh
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2023 19:18

SENT BY OWNER:

Sandra Holfelt · 05.06.2023 20:12

DOCUMENT ID:

SyL9Bso83

ENVELOPE ID:

rJUcrosL3-SyL9Bso83

DOCUMENT NAME:

Dritteln RB 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hamid Nikmanesh h.nikmanesh@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2023 20:20 05.06.2023 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/22) IP: 212.175.135.110
2. EEVA-RIITTA SALMINEN eeva-riitta.salminen@borevision.se	Signed Authenticated	06.06.2023 19:18 06.06.2023 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/18) IP: 78.77.209.67

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed