

Årsredovisning
för
HSB BRF Dritteln i Umeå
716463-7873

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för HSB BRF Dritteln i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt skötsel/underhåll av föreningens alla planteringar på området.

Ekonomisk förvaltning:

Föreningen har avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras första kvartalet 2024, den kommer därefter uppdateras i början av 2025. Planen kommer att uppdateras under år 2024 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 och efter räkenskapsåret

Månadsavgifterna för lägenheterna höjdes med 3% from 1:a oktober 2023. Månadsavgifterna höjdes även på p-platserna.

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 12 juni 2023. På stämman presenterades nya stadgar och ett första beslut togs. Andra beslutet tas vid ordinarie föreningsstämma våren/sommaren 2024.

För att inte krocka med de energibesparande åtgärderna vi utförde så lejde vi Löfgrens istället för att anordna en städdag. Arbetet med energibesparande åtgärder avslutades i början på 2023.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023, och efter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Nordlund	Ledamot Ordförande
Patrik Wallin	Ledamot Vice ordförande
Linda Eriksson	Ledamot
Ross Leslie	Ledamot
Krister Stoor	Ledamot
Pierre Wiklund	Ledamot Utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Helena Westman	Suppleant
Lovisa Ålander	Suppleant
Aitor De Andres	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Alexander Nordlund, Patrik Wallin, Linda Eriksson, Ross Leslie och Krister Stoor, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie BoRevision AB	Eeva-Riita Salminen (huvudansvarig)
Utsedd av HSB riksförbund	
Ordinarie från föreningen	Hamid Nikmanesh
Suppleant från föreningen	Leif Berglund

Valberedning

Karin Hjalmarsson
Martin Jansson

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 156.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 6 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 141	8 061	7 941	7 827
Resultat efter avskrivningar	477	1 755	1 510	1 888
Resultat efter finansiella poster	-376	1 080	1 021	1 304
Skuldränta (%)	2,1	1,1	1,0	1,1
Soliditet (%)	46,2	45,6	45,4	44,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	798	789	779	770
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 895	4 941	4 992	5 043
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 975	5 023	5 074	5 126
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	310	303	323
Räntekänslighet (%)	6,2	6,4	6,5	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	158	154	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,3	94,9	95,3	95,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Resultatet för året uppgår till -375 930 kr, vilket är sämre än föregående år. Under året har stora reparationer av akut karaktär utförts vilket påverkar resultatet negativt. Vi har också haft ett lån som löpt ut, vilket har gjort att låneräntorna ökat. Under 2024 kommer ytterligare ett lån villkorsändras och därmed finns möjlighet till förhandling av villkoren för samtliga tre lån. Stora underhåll har skett och kommer också fortsättningsvis att ske kommande år, dessa underhåll bidrar till att fastigheterna blir mer energieffektiva/energisnåla och minskar därmed driftskostnaderna. För att möta framtida underhåll, ökade kostnader och eventuella förluster, kommer avgifterna att ses över och höjas vid behov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 855 012	9 375 871	26 952 854	1 080 473	43 264 210
Reservering till yttre fond		24 000	-24 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 080 473	-1 080 473	0
Årets resultat				-375 930	-375 930
Belopp vid årets utgång	5 855 012	9 399 871	28 009 327	-375 930	42 888 280

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 009 327
årets förlust	-375 930
	27 633 397
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 633 397
	27 633 397

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 140 696	8 060 894
Övriga intäkter		37 019	57 506
		8 177 715	8 118 400
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 435 707	-4 032 523
Planerat underhåll	4	0	-230 666
Övriga kostnader		-107 143	-108 607
Personalkostnader	5	-269 509	-231 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 888 715	-1 759 648
		-7 701 074	-6 363 299
Rörelseresultat		476 641	1 755 101
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		195 409	-111 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 048 210	-563 004
		-852 571	-674 628
Resultat efter finansiella poster		-375 930	1 080 473
Resultat före skatt		-375 930	1 080 473
Årets resultat	7	-375 930	1 080 473

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	79 393 321	78 230 172
Inventarier, verktyg och installationer	9	275 590	344 488
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	2 507 400
		79 668 911	81 082 060

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	6 856 374	6 242 316
		6 856 374	6 242 316
Summa anläggningstillgångar		86 525 285	87 324 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		6 067	21 161
Övriga fordringar		99	502 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	290 355	266 608
		296 521	790 449

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	5 140 843	6 365 590
		5 140 843	6 365 590

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 328 747	7 466 027
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

92 854 032

94 790 403

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll	14	9 399 871	9 375 871
		15 254 883	15 230 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		28 009 327	26 952 854
Årets resultat		-375 930	1 080 473
		27 633 397	28 033 327
Summa eget kapital		42 888 280	43 264 210
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	16, 17	17 655 172	33 680 044
Summa långfristiga skulder		17 655 172	33 680 044
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	30 894 984	15 332 112
Leverantörsskulder		568 826	1 465 180
Aktuella skatteskulder		35 818	35 540
Övriga skulder		111 780	115 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	699 172	898 191
Summa kortfristiga skulder		32 310 580	17 846 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 854 032	94 790 403

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	-375 930	1 080 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	1 782 558	1 865 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 406 628	2 946 278
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		15 094	73 670
Förändring av kortfristiga fordringar		478 833	-515 879
Förändring av leverantörsskulder		-896 355	1 187 113
Förändring av kortfristiga skulder		-202 085	98 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		802 115	3 789 672
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-475 566	-2 851 888
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 693 901	-2 364 651
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 186 000	1 355 491
Försäljning av kortfristiga finansiella placeringar		1 224 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		241 280	-3 861 048
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-462 000	-504 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-462 000	-504 000
Årets kassaflöde		581 395	-575 376
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		309 988	885 364
Likvida medel vid årets slut		891 383	309 988

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 1,62 %.

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 4 415 761 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 1 589 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Hyror p-plats/Carport	343 894	346 638
Årsavgifter bostäder	7 789 987	7 703 785
Gemensamhetslokal	6 947	10 600
Öres- och kronutjämning	-132	-129
	8 140 696	8 060 894

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	247 500	247 500
Snöröjning, sandning, sopning	448 785	171 630
Reparation och underhåll	1 393 102	535 437
El	247 574	260 680
Uppvärmning	917 592	835 656
Vatten och avlopp	514 302	468 516
Städning och renhållning	268 063	244 059
Kabel-TV	230 926	213 146
Bredband	113 400	113 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	501 316	496 836
Fastighetsförsäkringspremier	176 902	162 416
Förvaltningskostnader	376 245	283 247
	5 435 707	4 032 523

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Arbeten grönområden, lekplatsbesiktning, arbeten husvagnsparkering	0 0	230 666 230 666

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 063	68 123
Vicevärdarvode	80 004	79 294
Föreningsvald revisor	4 800	4 800
Övriga arvoden	33 720	33 511
Övriga ersättningar	5 508	5 508
	220 095	191 236
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 214	40 419
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	49 414	40 619
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	269 509	231 855

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga skulder	1 047 619	562 656
Övriga räntekostnader	591	348
	1 048 210	563 004

Not 7 Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-375 930	1 080 473
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	230 666
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	24 000	24 000
	-351 930	1 335 139

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 762 708	114 762 708
Ventilation kvartersgården	300 075	0
Energibesparade åtgärder	2 682 891	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 745 674	114 762 708
Ingående avskrivningar	-36 532 536	-34 772 888
Årets avskrivningar	-1 819 817	-1 759 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 352 353	-36 532 536
Utgående redovisat värde	79 393 321	78 230 172
Taxeringsvärden byggnader	85 667 000	85 667 000
Taxeringsvärden mark	21 501 000	21 501 000
	107 168 000	107 168 000

I anskaffningsvärde ingår mark med 5 705 726 kr.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364 452	19 964
Inköp inventarier skyddsrum	0	344 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 452	364 452
Ingående avskrivningar	-19 964	-19 964
Årets avskrivningar	-68 898	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 862	-19 964
Utgående redovisat värde	275 590	344 488

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 507 400	0
Ventilation kvartersgården	-254 250	254 250
Energibesparade åtgärder	-2 253 150	2 253 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 507 400
Utgående redovisat värde	0	2 507 400

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel Kvarkenvind	112 500	112 500
Andelar HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel Nordea Stratega 35	6 742 374	6 234 473
Nedskrivning andelar Nordea Stratega	0	-106 157
	6 856 374	6 242 316

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	198 381	176 902
Bredband	28 350	28 350
Kabel-TV	59 741	57 706
Övriga förutbetalda kostnader	3 883	3 650
	290 355	266 608

Not 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 15	5 140 843	5 140 843	5 665 065
	5 140 843	5 140 843	5 665 065

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	9 375 871	9 582 537
Reservering enligt stadgar	24 000	24 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	-230 666
	9 399 871	9 375 871

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	32 336 044
	0	32 336 044

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,830	2024-09-25	15 856 872	16 024 872
Swedbank	5,180	2024-03-28	14 828 112	14 996 112
Stadshypotek	1,19	2026-12-30	17 865 172	17 991 172
			48 550 156	49 012 156

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: 17 655 172 kr

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut: 30 894 984 kr

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån, dessa lån klassificeras därför som kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Amortering på lån bundet till 2026-12-30 uppgår till 210 000 kr.

Den långfristiga skulden förfaller i sin helhet till betalning inom 5 år.

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 379 000	70 379 000
	70 379 000	70 379 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	386 005	596 032
El	14 681	39 713
Fjärrvärme	129 500	120 142
Sandning/snörojning	16 200	18 639
Räntekostnader	82 582	28 341
Övriga upplupna kostnader	70 204	95 324
	699 172	898 191

Not 19 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	230	24
Erlagd ränta	993 969	578 882
	994 199	578 906

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1 888 715	1 759 648
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	0	106 157
Återföring nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	-106 157	0
	1 782 558	1 865 805

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under kommande år är det några större investeringar inplanerade, huvudsakligen dörrbyten och renovering av lokalen. Årsavgiften kommer behöva korrigeras för att hantera stigande kostnader.

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Alexander Nordlund

Patrik Vallin

Linda Eriksson

Ross Leslie

Krister Stoor

Pierre Wiklund

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

Eeva-Riitta Salminen
Revisor
BoRevision AB

Hamid Nikmanesh
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-06-04 11:46:25 UTC+00:00

Styrelseledamot

KARL ROGER PIERRE WIKLUND



SE BankID - db6c4f7e-c796-4813-b481-a4abffce7a5f

2024-06-04 13:36:26 UTC+00:00

Styrelseledamot

Ross Oliver Leslie



SE BankID - 62a006da-a36d-4020-a97e-190fb478bf6c

2024-06-05 16:01:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

PATRIK WALLIN



SE BankID - 70d7bd3c-c826-4986-9750-79b60609929c

2024-06-05 17:58:46 UTC+00:00

Styrelseledamot

LINDA ERIKSSON



SE BankID - b4ae971b-10aa-4419-a85f-d5ac9045689a

2024-06-07 19:48:22 UTC+00:00

Styrelseledamot

KRISTER STOOR



SE BankID - 5dc731ad-2333-48e7-9fc6-48476806f2e8

2024-06-08 15:29:41 UTC+00:00

Styrelseledamot

Erik Alexander Nordlund



SE BankID - c96bb7f8-4b14-4657-9302-1fa63aad9aa8

2024-06-10 08:50:11 UTC+00:00

Revisor

Hamid Nikmanesh



SE BankID - 9b95ceba-e3cc-464d-9477-ff16eccd868d

2024-06-11 08:04:45 UTC+00:00

Revisor

EEVA-RIITTA SALMINEN



SE BankID - b7566d83-2f6b-4cf0-b5b4-0aaace53be20

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 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 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 Dritteln i Umeå för räkenskapsåret 2023 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.

Digitalt signerad av

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

Hamid Nikmanesh
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hamid Nikmanesh

Extern Part

Serienummer: 82347f024fe19f[...]c2d94d6e8ae2a

IP: 81.235.xxx.xxx

2024-06-10 18:47:33 UTC



EEVA-RIITTA SALMINEN

BoRevision

Serienummer: a6ef95633832cd[...]3ab11ed594891

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-11 08:03:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**