

Årsredovisning
för
HSB BRF Dritteln i Umeå
716463-7873

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för HSB BRF Dritteln i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 50-årig underhållsplan som uppdateras under 2024 så att den blev bättre anpassad till det redovisningsregelverk K3 som föreningen tillämpar, den kommer därefter uppdateras i början av 2025. Årets reservering till yttre underhållsfond bygger på den 50-åriga varianten av planen. Vilket innebär 25 kr per kvm och år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har inte haft någon höjning av månadsavgifterna för bostäder, p-platser samt de gemensamma lokalerna under 2024. Avgifterna höjdes med 3 % från och med 1 oktober 2023.

Vi genomförde byte av ytterdörrarna på samtliga bostäder och dörrar på förråd, soprum och kvarterslokal. Gårdsstädningen genomfördes även våren 2024 av Löfgren. Ventilationsbesiktning skedde under hösten, OVK.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 augusti, vi var dock tvungna att ha en fortsatt stämma 17 september, p.g.a saknade sidor i revisionsberättelsen.

Våra lån på Swedbank omförhandlades och hamnade på Handelsbanken.

Laddplatser för elbilar på vissa befintliga carportplatser blev monterade och slutbesiktigade sen höst.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 13 augusti 2024, och efter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 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	Sammanställande
Martin Jansson	

Krister Stoor

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 (156).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 5 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 329	8 141	8 061	7 941
Resultat efter avskrivningar	866	477	1 755	1 510
Resultat efter finansiella poster	-67	-376	1 080	1 021
Skuldränta (%)	2,4	2,1	1,1	1,0
Soliditet (%)	46,1	46,2	45,6	45,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	816	798	789	779
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 840	4 895	4 941	4 992
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 919	4 975	5 023	5 074
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	153	309	303
Räntekänslighet (%)	6,0	6,2	6,4	6,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	169	158	154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,2	95,3	94,9	95,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Resultatet för året uppgår till -170 679 kr, vilket är en förbättring jämfört med föregående år (-375 930kr). Under året har bland annat byte av dörrar utförts vilket påverkat resultatet bland annat med en extra kostnad vid utrangeringen av dom gamla dörrarna på 345 195 kr. 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	9 399 871	28 009 327	-375 930	42 888 280
Reservering till yttre fond		242 000	-242 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-133 054	133 054		0
Disposition av föregående års resultat:			-375 930	375 930	0
Årets resultat				-66 766	-66 766
Belopp vid årets utgång	5 855 012	9 508 817	27 524 451	-66 766	42 821 514

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 524 451
årets förlust	-66 766
	27 457 685

disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 457 685
	27 457 685

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 329 031	8 140 696
Övriga intäkter		39 980	37 019
		8 369 011	8 177 715
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 760 274	-5 435 707
Planerat underhåll	4	-133 054	0
Övriga kostnader		-86 128	-107 143
Personalkostnader	5	-248 746	-269 509
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 929 973	-1 888 715
Övriga rörelsekostnader		-345 195	0
		-7 503 370	-7 701 074
Rörelseresultat		865 641	476 641
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-8 586	195 409
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269 404	230
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 193 225	-1 048 210
		-932 407	-852 571
Resultat efter finansiella poster		-66 766	-375 930
Resultat före skatt		-66 766	-375 930
Årets resultat		-66 766	-375 930

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	80 418 169	79 393 321
Inventarier, verktyg och installationer	8	206 692	275 590
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	488 101	0
		81 112 962	79 668 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	7 255 430	6 856 374
		7 255 430	6 856 374
Summa anläggningstillgångar		88 368 392	86 525 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 844	6 067
Övriga fordringar		108 622	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	959 542	290 355
		1 117 008	296 521
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 010 104	5 140 843
		3 010 104	5 140 843
<i>Kassa och bank</i>		315 673	891 383
Summa omsättningstillgångar		4 442 785	6 328 747
SUMMA TILLGÅNGAR		92 811 177	92 854 032

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll	13	9 508 817	9 399 871
		15 363 829	15 254 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		27 524 451	28 009 327
Årets resultat		-66 766	-375 930
		27 457 685	27 633 397
Summa eget kapital		42 821 514	42 888 280
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15, 16	32 493 664	17 655 172
Summa långfristiga skulder		32 493 664	17 655 172
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 510 492	30 894 984
Leverantörsskulder		784 307	568 826
Aktuella skatteskulder		54 777	35 818
Övriga skulder		135 865	111 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 010 558	699 172
Summa kortfristiga skulder		17 495 999	32 310 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 811 177	92 854 032

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-66 766	-375 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	2 014 493	1 782 558
Förändring av skatteskuld/skattefordran		18 959	278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 966 686	1 406 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 777	15 094
Förändring av kortfristiga fordringar		-777 709	478 833
Förändring av leverantörsskulder		215 482	-896 355
Förändring av kortfristiga skulder		335 471	-202 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 697 153	802 115
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 719 220	-475 566
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 257 643	-1 693 901
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		850 000	1 186 000
Försäljning av kortfristiga finansiella placeringar		2 400 000	1 224 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 726 863	241 280
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-546 000	-462 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-546 000	-462 000
Årets kassaflöde		-575 710	581 395
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		891 383	309 988
Likvida medel vid årets slut		315 673	891 383

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 1,64 %.

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 vid räkenskapsårets utgång ett skattemässigt underskott uppgående till 3 745 150 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

	2024	2023
Hyror p-plats/Carport	353 909	343 894
Hyror övriga objekt	1 600	0
Årsavgifter bostäder	7 964 326	7 789 987
Gemensamhetslokal	9 239	6 947
Öres- och kronutjämning	-43	-132
	8 329 031	8 140 696

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, samt abonnemang för TV, bredband samt bostadsrättstillägget.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	247 500	247 500
Snöröjning, sandning, sopning	503 155	448 785
Reparation och underhåll	402 350	1 393 102
El	201 355	247 574
Uppvärmning	1 012 276	917 592
Vatten och avlopp	562 010	514 302
Städning och renhållning	324 076	268 063
Kabel-TV	238 964	230 926
Bredband	113 400	113 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	532 980	501 316
Fastighetsförsäkringspremier	198 381	176 902
Förvaltningskostnader	423 827	376 245
	4 760 274	5 435 707

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
OVK	78 094	0
Filterbyten, nycklar	54 960	0
	133 054	0

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	81 231	96 063
Vicevärdarvode	81 450	80 004
Föreningsvald revisor	5 100	4 800
Övriga arvoden	31 450	33 720
Övriga ersättningar	5 508	5 508
	204 739	220 095
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	44 007	49 214
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
	44 007	49 414
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	248 746	269 509

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	1 193 225	1 047 619
Övriga räntekostnader	0	591
	1 193 225	1 048 210

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 745 674	114 762 708
Ventilation kvartersgården		300 075
Energibesparade åtgärder		2 682 891
Utrangering dörrar dörrar	-2 004 529	
Nya dörrar	3 231 119	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 972 264	117 745 674
Ingående avskrivningar	-38 352 353	-36 532 536
Försäljningar/utrangeringar	1 659 334	
Årets avskrivningar	-1 861 076	-1 819 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 554 095	-38 352 353
Utgående redovisat värde	80 418 169	79 393 321
Taxeringsvärden byggnader	95 163 000	85 667 000
Taxeringsvärden mark	26 165 000	21 501 000
	121 328 000	107 168 000

I anskaffningsvärde ingår mark med 5 705 726 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364 452	364 452
Inköp inventarier skyddsrum		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 452	364 452
Ingående avskrivningar	-88 863	-19 964
Årets avskrivningar	-68 897	-68 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 760	-88 862
Utgående redovisat värde	206 692	275 590

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 507 400
Ventilation kvartersgården		-254 250
Energibesparade åtgärder		-2 253 150
Nya laddstolpar	488 101	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 101	0
Utgående redovisat värde	488 101	0

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel Kvarkenvind	0	112 500
Andelar HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel Nordea Stratega 35	7 253 930	6 742 374
	7 255 430	6 856 374

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	0	198 381
Bredband	28 350	28 350
Kabel-TV	60 567	59 741
Fastighetsförvaltning	20 625	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 883
Försäljning Stratega fond	850 000	
	959 542	290 355

Not 12 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 15	3 010 104	3 010 104	3 450 909
	3 010 104	3 010 104	3 450 909

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	9 399 871	9 375 871
Reservering enligt stadgar	242 000	24 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-133 054	0
	9 508 817	9 399 871

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

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Vid årsskiftet så flyttades 2 st lån från Swedbank till Stadshypotek.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,94	2025-12-30	15 174 492	15 856 872
Stadshypotek	3,16	2028-12-30	15 174 492	14 828 112
Stadshypotek	1,19	2026-12-30	17 655 172	17 865 172
			48 004 156	48 550 156
Varav kortfristig del av långfristig skuld			15 510 492	30 894 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: 32 493 664 kr
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut: 15 510 492 kr

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån, detta lån klassificeras därför som kortfristig skuld tillsammans med ett års amortering. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Amortering på respektive lån uppgår till 168 000 kr per år vilket blir totalt 504 000 kr per år.

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

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	70 379 000	70 379 000
	70 379 000	70 379 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	644 009	386 005
El	17 412	14 681
Fjärrvärme	133 702	129 500
Sandning/snöröjning	0	16 200
Räntekostnader	7 714	82 582
Vatten & avlopp	47 977	0
Renhållning	18 002	0
Övriga upplupna kostnader	141 742	70 204
	1 010 558	699 172

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 929 973	1 888 715
Vinst vid försäljning av anläggnings- och omsättningstillgångar	-373 175	-89 252
Utrangering av anläggningstillgångar	345 195	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	112 500	0
Återföring nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-106 157
	2 014 493	1 693 306

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Alexander Nordlund
Ordförande

Linda Eriksson

Patrik Vallin

Helena Westman

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>

2025-05-07 06:54:10 UTC+00:00

Styrelseledamot

HELENA WESTMAN



SE BankID - efa1a3ee-3743-4ccd-b08c-30fa72d9ff4b

2025-05-07 06:57:41 UTC+00:00

Styrelseledamot

PIERRE WIKLUND



SE BankID - 9c4e001b-747c-4ea4-a023-168c550a4d6f

2025-05-07 07:08:17 UTC+00:00

Ordförande

Erik Alexander Nordlund



SE BankID - 0997ed22-27cb-468d-910a-3b06cd9c6c89

2025-05-07 07:16:52 UTC+00:00

Styrelseledamot

PATRIK WALLIN



SE BankID - 6323de26-8c16-48dd-a439-690f9f6c9917

2025-05-07 15:23:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

LINDA ERIKSSON



SE BankID - 03e59d38-2d31-4153-9282-ab7375ba2afb

2025-05-07 19:04:06 UTC+00:00

Revisor

EEVA-RIITTA SALMINEN



SE BankID - 13216471-e4fd-4814-a758-6173731cc315

2025-05-15 06:23:28 UTC+00:00

Revisor

Hamid Nikmanesh



SE BankID - 17943610-a000-4286-9297-d2dd63dc23ff

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dritteln i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 provar 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman 20240813 hölls senare än vad lagen anger.

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

Föreningsvald revisor

Serienummer: 82347f024fe19f[...]c2d94d6e8ae2a

IP: 81.235.xxx.xxx

2025-05-07 16:14:13 UTC



EEVA-RIITTA SALMINEN

BoRevision

Serienummer: a6ef95633832cd[...]3ab11ed594891

IP: 90.233.xxx.xxx

2025-05-07 19:03:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.