

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i HSB bostadsrättsförening Drotteln i Umeå kallas till föreningsstämma
tisdag den 24 april 2018 kl 18.30
Lokal: Föreningslokalen Ersbodavägen 124

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden för och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
I tur att avgå ordinarie ledamöter: Karin Hjalmarsson, Hana Alexandersson samt Anna Lena Askarian.
Övriga ledamöter: Anna Viklund
Suppleanter under året: Conny Albertsson, Patrik Wallin, Britt Inger Lundén samt Ove Rodestål (del av året)
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
Nuvarande: Hamid Nikmanesh (ordinarie) och Leif Berglund (suppleant)
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
Nuvarande: Christer Stoor, (ordförande), Juhani Lampela, Yvonne Rodestål samt Jonatan Vihtari
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
Nuvarande: Ingen representant vald
23. Antagande av nya stadgar, 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening version 5 enligt bifogat förslag (bilaga 1).
Föreningsstämman 2017-05-15 beslutade att i första läsningen anta nya stadgar enligt bilaga 1.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på frukt, dryck och en trisslott per familj.

Efter avslutad stämma finns möjligheter till diskussion om övriga för föreningen angelägna frågor.

VÄLKOMMEN! / Styrelsen

Årsredovisning

för

HSB BRF Dritteln i Umeå

716463-7873

Räkenskapsåret

2017

HSB BRF Dritteln i Umeå
Org.nr 716463-7873

Styrelsen för HSB BRF Dritteln i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Med anledning av lagändringar i bland annat lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen togs vid ordinarie föreningsstämma 2017 ett enhälligt första beslut om stadgeändring där föreningen ska använda sig av 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.

Stadgeenlig genomgång av underhållsplan och erforderlig fastighetsbesiktning har utförts den 14 september 2017.

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.

u

Fastighetsförvaltning:

Föreningen har avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Föreningen har avtal med Lövgrens Park och Mark för skötsel och underhåll av föreningens alla planteringar på området.

Ekonomisk förvaltning:

Föreningen har sedan 2012 avtal med Öhrlings PriceWaterHouseCoopers om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen och genomgång av underhållsplanen och erforderlig fastighetsbesiktning utfördes under september månad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ingen höjning av månadsavgifterna gjordes 2017 och den genomsnittliga årsavgiften kvarstår därmed med 754 kr/kvm. Hyran för carport och parkeringsplatser med motorvärmare lämnades oförändrade på 245 kr/mån respektive 150 kr/mån. Även hyran för kvarterslokalen lämnades oförändrad på 200 kr/dygn, fri att hyra fram till kl 18:00 på vardagar.

Av miljöhänsyn och för att förenkla och snabba upp förmedling av information rörande föreningen har en gruppmejlfunktion inrättats i början av 2017. Alla föreningens medlemmar kan ansluta via föreningens hemsida och nätverk.

Under våren beslutades att avgiftsbelägga besöksparkeringar från och med 1 maj. Tillfälligt parkeringstillstånd på upp till en vecka kunde kostnadsfritt erhållas av vicevärden.

Under våren sades avtalet med ComHem upp från och med april 2018. På slutet av året har nya avtal med Telia, Riksnet och ComHem undersökts.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 15 maj 2017. På stämman deltog 25 medlemmar, varav 23 röstberättiga.

Den sedvanliga städdagen anordnades 21 maj 2016.

Under året har leveransavtalet för Internet med Riksnet förlängts.

Lån med fast ränta byttes till lån med rörlig ränta.

Under hösten utfördes spolning av fettavskiljningsbrunnar för att undvika stopp.

Den 7 oktober anordnade studieorganisatören och några boende ett samkväm, "Internationella smaker", där föreningens medlemmar erbjöds smakprov på mat från olika länder.

I oktober utfördes asfalteringsarbete för att åtgärda de allvarligaste problemen i carportar och in/utfarter.

I slutet av 2017 beslutades att byta ut alla fläktaggregat i bostäderna. Detta planeras att upphandlas och utföras under 2018. Finansieringen planeras att göras genom att sälja fondandelar i Stratega (Nordea).

ll

I slutet av 2017 beslutades att genomföra två trygghetsskapande åtgärder. Avtal har tecknats med G4S om en störningsjour från och med 1 januari 2018, och tittögon kommer att under januari 2018 inmonteras i ytterdörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter samt hyran för carportar och parkeringsplatser med motorvärmare lämnades oförändrad för 2018. Även hyran av kvarterslokalen lämnades oförändrad.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Hjalmarsson	Ledamot	Ordförande
Anna Viklund	Ledamot	Sekreterare
Hanna Alexandersson	Ledamot	
Anna-Lena Asgarian	Ledamot	Studieorganisatör
Dorothea Kessler	Ledamot	Utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Ove Rodestål	Suppleant	Vice ordförande (Avgått under året)
Britt Inger Lundén	Suppleant	Vice sekreterare
Conny Albertsson	Suppleant	
Patrik Wallin	Suppleant	

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Karin Hjalmarsson, Anna Viklund och Britt-Inger Lundén, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Christer Stoor, Gård 3 Ordförande
Juhani Lampela, Gård 1
Yvonne Rodestål, Gård 2
Jonatan Vihtari, Gård 4

Representant i HSB Umeå fullmäktige

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

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2015-12-15.

ll

Vicevärdstjänster i föreningen har utförts av Jan-Ove Åberg.

Förändring i medlemsregistret

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer (Varav HSB Umeå är en medlem)

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 8 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 669,1	7 659,3	7 503,1	7 270,1
Resultat efter avskrivningar	1 769,4	2 052,8	2 017,6	203,6
Resultat efter finansiella poster	1 038,0	1 199,1	943,8	-1 024,4
Årsavgift per m2 bostadsyta	754	754	739	722
Lån per m2 bostadsyta	5 274	5 325	5 376	5 427
Skuldränta (%)	1,4	1,6	2,1	2,4
Soliditet (%)	26,5	25,5	24,0	22,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 855 012	9 385 121	1 839 458	1 199 110	18 278 701
Reservering till yttre fond		350 000	-350 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-418 584	418 584		0
Disposition av föregående års resultat:			1 199 110	-1 199 110	0
Årets resultat				1 038 391	1 038 391
Belopp vid årets utgång	5 855 012	9 316 537	3 107 152	1 038 391	19 317 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 107 152
årets vinst	1 038 391
	4 145 543
disponeras så att i ny räkning överföres	4 145 543
	4 145 543

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 669 054	7 659 304
Övriga intäkter		9 462	2 508
		7 678 516	7 661 812
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 796 735	-3 709 672
Planerat underhåll	4	-418 584	-239 225
Övriga kostnader		-59 773	-56 332
Personalkostnader	5	-225 255	-168 103
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 408 783	-1 435 693
		-5 909 130	-5 609 025
Rörelseresultat		1 769 386	2 052 787
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	6 997	11 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	30 760	6 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-768 751	-871 550
		-730 994	-853 676
Resultat efter finansiella poster		1 038 392	1 199 111
Resultat före skatt		1 038 392	1 199 111
Årets resultat	9	1 038 391	1 199 110

u

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	62 779 854	64 187 640
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	997
		62 779 854	64 188 637
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	12	923 195	959 195
		923 195	959 195
Summa anläggningstillgångar		63 703 049	65 147 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		400	3 155
Övriga fordringar		32 372	21 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	244 295	239 704
		277 067	264 460
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	7 685 222	5 127 919
		7 685 222	5 127 919
<i>Kassa och bank</i>		1 135 107	1 107 834
Summa omsättningstillgångar		9 097 396	6 500 213
SUMMA TILLGÅNGAR		72 800 445	71 648 045

m

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll	15	9 316 537	9 385 121
		15 171 549	15 240 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 107 152	1 839 458
Årets resultat		1 038 391	1 199 110
		4 145 543	3 038 568
Summa eget kapital		19 317 092	18 278 701
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	50 968 116	51 466 316
Summa långfristiga skulder		50 968 116	51 466 316
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	498 200	498 200
Leverantörsskulder		1 025 890	407 621
Övriga skulder		180 527	180 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	810 620	816 309
Summa kortfristiga skulder		2 515 237	1 903 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 800 445	71 648 045

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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

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

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

Andelar i Kvarkenvind värderas till fastställt andelsvärde

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 16 739 tkr till omförhandling i maj 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

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 22% procent.

Föreningar har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 489 890 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 1315 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 232 650 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före 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.

u

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Hyor p-plats/Carport	301 730	299 850
Hyor övriga objekt	3 700	0
Årsavgifter bostäder	7 357 611	7 357 336
Årsavgifter, El	0	-3 753
Gemensamhetslokal	5 800	5 800
Öres- och kronutjämning	213	71
	7 669 054	7 659 304

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighets materialinköp	371 952	359 028
Snöröjning	132 336	87 462
Rep och underhåll	695 278	801 771
El	102 577	89 324
Uppvärmning	890 968	894 335
Vatten och avlopp	363 656	347 698
Städning och renhållning	237 638	202 100
Kabel-TV	183 566	183 180
Bredband	119 846	113 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	321 702	321 702
Fastighetsförsäkringspremier	124 872	121 877
Förvaltningskostnader	207 760	187 795
Förbrukningsinventarier	44 584	0
	3 796 735	3 709 672

Not 4 Planerat underhåll

	2017	2016
Tillverkning/montering av väggskivor, krok, fotplåt, hängrännor, 28 st farstukvistar	0	227 500
Belysning	0	1 675
Analys sotpartiklar	0	10 050
Mark och asfalteringsarbeten	418 584	0
	418 584	239 225

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 636	31 827
Vicevärdarvode	76 416	77 004
Föreningsvald revisor	4 320	1 800
Övriga arvoden	33 336	28 300
Utbildning	500	0
	185 208	138 931
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	39 847	28 722
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	40 047	29 172
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	225 255	168 103

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2017	2016
Erhållna utdelningar	6 997	11 350
	6 997	11 350

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	17 367	6 250
Övriga ränteintäkter	1	274
Återföring av nedskrivning av kortfristiga placeringar	13 392	0
	30 760	6 524

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader långfristiga skulder	732 751	858 155
Övriga räntekostnader	0	3
Nedskrivning andelar Kvarkenvind	36 000	0
Nedskrivning kortfristiga placeringar	0	13 392
	768 751	871 550

u

Not 9 Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

	2017	2016
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 038 391	1 199 110
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	418 584	239 225
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-350 000	-350 000
	1 106 975	1 088 335

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

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 860 075	109 860 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 860 075	109 860 075
Ingående avskrivningar	-23 672 435	-22 240 735
Årets avskrivningar	-1 407 786	-1 431 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 080 221	-23 672 435
Ingående nedskrivningar	-22 000 000	-22 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 000 000	-22 000 000
Utgående redovisat värde	62 779 854	64 187 640
Taxeringsvärden byggnader	58 471 000	58 471 000
Taxeringsvärden mark	16 192 000	16 192 000
	74 663 000	74 663 000

I anskaffningsvärde ingår mark med 5 705 726

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 101	166 101
Försäljningar/utrangeringar	-146 137	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 964	166 101
Ingående avskrivningar	-165 104	-161 111
Försäljningar/utrangeringar	146 137	
Årets avskrivningar	-997	-3 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 964	-165 104
Utgående redovisat värde	0	997

u

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Andel Kvarkenvind	186 000	186 000
Andelar HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel Nordea Stratega 30	771 695	771 695
Nedskrivning andelar Kvarkenvinden	-36 000	0
	923 195	959 195

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremie	127 899	124 872
Bredband	28 350	28 350
Kabel-TV	46 027	45 888
Övriga poster	42 019	40 594
	244 295	239 704

Not 14 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea aktieobligation	202 000	202 000	206 333
Nordea Stratega 10	7 483 222	7 483 222	7 747 589
	7 685 222	7 685 222	7 953 922

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	9 385 121	9 274 346
Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-418 584	-239 225
	9 316 537	9 385 121

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

JA

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	1,28	2021-12-30	18 656 572	0
Nordea	1,30	2019-04-17	15 655 772	15 988 172
Nordea	0,46	3 mån rörlig	16 655 772	16 988 172
Nordea	0,76	Löpande		18 988 172
			50 968 116	51 964 516
Tillkommer kortfristig del av långfristig skuld			498 200	498 200

Not 17 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	70 379 000	70 379 000
	70 379 000	70 379 000

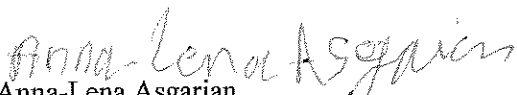
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	43 394	106 606
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	552 593	546 991
El	10 887	9 173
Fjärrvärme	115 524	114 423
Snöröjning	12 604	0
Övriga upplupna kostnader	75 618	39 116
	810 620	816 309

ew

Umeå 2018- 03 - 21


Hana Alexandersson

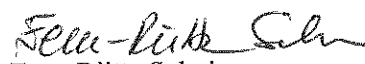

Anna-Lena Asgarian

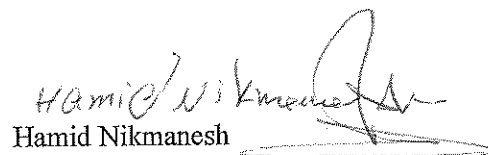

Karin Hjalmarsson


Dorotea Kessler


Anna Viklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 03 - 28


Eeva-Riitta Salminen
Revisor
BoRevision AB


Hamid Nikmanesh
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dritteln för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Drotteln för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

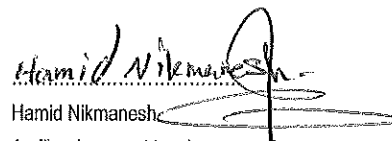
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Umeå den 28/3 2018



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



Hamid Nikmanesh
Av föreningen vald revisor

Föreningsstämma 2018-04-24

BESLUT OM NYA STADGAR

1. BAKGRUND

Bostadsrättsföreningen har antagit 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 4. Med anledning av lagändringar i bland annat lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen har HSB tagit fram en ny version av 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 5.

2. BESKRIVNING AV ÄRENDET

I en övergångsbestämmelse till lagen om ekonomiska föreningar anges att i alla föreningar som har stadgar som inte överensstämmer med den nya lagen så ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast den 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lagen.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar behöver ändras med anledning av de regelförändringar som skett och styrelsen föreslår därför att nedanstående ändringar görs. En uppgradering görs därmed till 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 5.

Nuvarande lydelse	Förslag på ny lydelse
<p>§ 13 andra stycket</p> <p>Senast vid april månads slut ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>	<p>§ 13 andra stycket</p> <p>Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>
	<p>§ 14 nytt sista stycket</p> <p>Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.</p>
<p>§ 16 Kallelse till föreningsstämma</p> <p>Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på</p>	<p>§ 16 Kallelse till föreningsstämma</p> <p>Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på</p>

<p>föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.</p>	<p>föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>
<p>§ 17 sista stycket</p> <p>23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB</p> <p>Extra föreningsstämma På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>	<p>§ 17 ny punkt 5 samt sista stycket</p> <p>5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman</p> <p>23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.</p> <p>Extra föreningsstämma På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>
<p>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</p> <p>På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.</p>	<p>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</p> <p>På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.</p>
<p>§ 25 Revisorer</p> <p>Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast den 31maj. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p>	<p>§ 25 Revisorer</p> <p>Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i</p>

<p>Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.</p>	<p>revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.</p>
<p>§ 45 sista stycket</p> <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.</p>	<p>§ 45 sista stycket</p> <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Föreningsstämman **beslutar** att i andra läsningen ändringar görs i HSB bostadsrättsförening Dritteln i Umeå stadgar i § 13, § 14, § 16, § 17, § 18, § 25 och § 45 i bostadsrättsföreningens stadgar enligt ovanstående förslag.
