

## KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i HSB bostadsrättsförening Dritteln i Umeå kallas till föreningsstämma  
måndag den 15 maj 2017 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 revisoremas 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: Jenny Tegman. Övriga ledamöter: Anna Lena Askarian, Karin Hjalmarsson samt Hanna Alexandersson.  
Suppleanter under året: Jörgen Lindberg, Christian Lövgren, Åsa Gustafsson samt Juhani Lampela
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: Margareta Hörnberg, (ordförande), Roger Olofsson, Christer Stoor och Ann-Charlotte Olofsson
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)
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

2016

*dm*

Styrelsen för HSB BRF Dritteln i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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*

Under 2015 togs ett enhälligt beslut om stadgeändring där föreningen använder sig av HSB normalstadgar (2011, version 4) för att blans annat möte de nya redovisningsreglerna.

### *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 25 augusti 2016.

### *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 m<sup>2</sup> fördelat på 108 st lägenheter, lokalarean uppgår till 27 m<sup>2</sup> och kvartersgård 134 m<sup>2</sup>.

*W*

*Fastighetsförvaltning:*

Föreningen har avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Under året har avtal tecknats 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 augusti månad.

### **Västenligt händelser under räkenskapsåret.**

Årsavgifterna höjdes from 2016-01-01 med 2%, den genomsnittliga årsavgiften uppgår därmed till 754 kr/kvm. Hyran för carport och parkeringsplatser med motorvärmare lämnades oförändrade på 245 kr/mån och 150 kr/mån. Även hyran för kvarterslokalen lämnades oförändrad på 200 kr/dygn, fri att hyra fram till kl 18:00 på vardagar.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 9 maj 2016. På stämman deltog 20 medlemmar, varav 17 röstberättiga.

Den sedvanliga städdagen anordnades 15 maj 2016.

Under augusti månad uppstod brand i ett av föreningens soprum, vilket krävde en helrenovering av detta.

Styrelsen har beslutat att kapa ned/trimma några träd som står för nära huskropparna, med anledning av att dessa träd skadar huskropparna.

En information om föreningens 30-åriga underhållsplan anordnades 10 oktober 2016, till vilket styrelsen uppmanats av föreningsstämman.

Under året har fiberdosor installerats i 4 lägenheter. Alla lägenheter har nu fiberdosor för Internet-anslutning.

Under december omsattes ett lån med förnärvarande ränta (Nordea) till ett lån med fast ränta och bundet på 5 år (Handelsbanken).

Under året har tillverkats/monterats väggskivor, krog, fotplåt och hängrännor på 28 st farstukvistar.

Årsavgifter samt hyran för carportar och parkeringsplatser med motorvärmare lämnades oförändrad för 2017. Även hyran av kvarterslokalen lämnades oförändrad.

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

*u*

## Medlemsinformation

### *Styrelsen*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2016 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hana Alexandersson	Ledamot	Ordförande
Karin Hjalmarsson	Ledamot	Vice ordförande
Juhani Lampela	Ledamot	Sekreterare
Jenny Tegman	Ledamot	Vice sekreterare
Anna Lena Asgarian	Ledamot	Studieorganisatör
Dorotea Kessler	Ledamot	Utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Christian Lövgren.	Suppleant	
Åsa Gustafsson	Suppleant	
Jörgen Lindberg	Suppleant	
Juhani Lampela	Suppleant	

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Hana Alexandersson, karin Hjalmarsson, Anna Lena Asgarian och Jenny Tegman, 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*

Margaretha Hörnberg, Gård 1	Ordförande
Ann-Charlotte Olofsson, Gård 2	
Christer Stoor, Gård 3	
Roger Olofsson, 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.

Vicevärdstjänster i föreningen har utförts av Jan-Ove Åberg.

### *Förändring i medlemsregistret*

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer (Varav HSB Umeå är en medlem)

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 15 st).

*Handwritten mark*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	7 659,3	7 503,1	7 270,1	7 195,0
Resultat efter avskrivningar	2 052,8	2 017,6	203,6	1 356,9
Resultat efter finansiella poster	1 199,1	943,8	-1 024,4	-110,5
Årsavgift per m2 bostadsyta	754	739	722	715
Lån per m2 bostadsyta	5 325	5 376	5 427	5 479
Skuldränta (%)	1,6	1,8	2,4	2,7
Soliditet (%)	25,5	24,0	22,8	24,0

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 855 012	9 274 346	1 006 414	943 819	<b>17 079 591</b>
Reservering till yttre fond		350 000	-350 000		<b>0</b>
Ianspråktagande yttre fond		-239 225	239 225		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			943 819	-943 819	<b>0</b>
Årets resultat				1 199 110	<b>1 199 110</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 855 012</b>	<b>9 385 121</b>	<b>1 839 458</b>	<b>1 199 110</b>	<b>18 278 701</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 839 458
årets vinst	1 199 110
	<b>3 038 568</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 038 568
	<b>3 038 568</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 659 304	7 503 141
Övriga intäkter		2 508	1 839
		<b>7 661 812</b>	<b>7 504 980</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 709 672	-3 443 378
Planerat underhåll	4	-239 225	-362 500
Övriga kostnader		-56 332	-57 450
Personalkostnader	5	-168 103	-188 352
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 435 693	-1 435 695
		<b>-5 609 025</b>	<b>-5 487 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 052 787</b>	<b>2 017 605</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	11 350	11 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 524	29 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-871 550	-1 114 992
		<b>-853 676</b>	<b>-1 073 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 199 111</b>	<b>943 819</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 199 111</b>	<b>943 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 199 110</b>	<b>943 819</b>

*Handwritten mark*

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	64 187 640	65 619 340
Inventarier, verktyg och installationer	9	997	4 990
		<b>64 188 637</b>	<b>65 624 330</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Övriga långfristiga fordringar	10	959 195	959 195
		<b>959 195</b>	<b>959 195</b>

**Summa anläggningstillgångar** 65 147 832 66 583 525

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		3 155	17 511
Övriga fordringar		21 601	21 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	239 704	258 678
		<b>264 460</b>	<b>297 648</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	12	5 127 919	3 090 011
		<b>5 127 919</b>	<b>3 090 011</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** 1 107 834 1 151 058  
**6 500 213** 4 538 717

### SUMMA TILLGÅNGAR

**71 648 045** 71 122 242



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll	13	9 385 121	9 274 346
		<b>15 240 133</b>	<b>15 129 358</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 839 458	1 006 414
Årets resultat		1 199 110	943 819
		<b>3 038 568</b>	<b>1 950 233</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 278 701</b>	<b>17 079 591</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	51 466 316	51 964 516
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 466 316</b>	<b>51 964 516</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		498 200	498 600
Leverantörsskulder		407 621	518 530
Övriga skulder		180 898	46 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	816 309	1 014 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 903 028</b>	<b>2 078 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 648 045</b>	<b>71 122 242</b>

JK

## 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

### **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 4 522 936 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 1268 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.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Hyror p-plats/Carport	299 850	292 507
Hyror övriga objekt	0	7 500
Årsavgifter bostäder	7 357 336	7 213 344
Årsavgifter, El	-3 753	-15 012
Gemensamhetslokal	5 800	4 800
Öres- och kronutjämnning	71	2
	<b>7 659 304</b>	<b>7 503 141</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighets materialinköp	359 028	376 267
Snöröjning	87 462	122 052
Rep och underhåll	801 771	512 602
El	89 324	72 601
Uppvärmning	894 335	870 874
Vatten och avlopp	347 698	353 107
Städning och renhållning	202 100	213 183
Kabel-TV	183 180	183 164
Bredband	113 400	119 645
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	321 702	319 712
Fastighetsförsäkringspremier	121 877	117 085
Förvaltningskostnader	187 795	183 086
	<b>3 709 672</b>	<b>3 443 378</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2016	2015
Målningsarbeten	0	362 500
Tillverkning/montering av väggskivor, krok, fotplåt, hängrännor, 28 st farstukvistar	227 500	0
Belysning	1 675	0
Analys sotpartiklar	10 050	0
	<b>239 225</b>	<b>362 500</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	31 827	77 437
Vicevärdarvode	77 004	77 004
Föreningsvald revisor	1 800	2 520
Övriga arvoden	28 300	3 492
	<b>138 931</b>	<b>160 453</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 722	27 449
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<b>29 172</b>	<b>27 899</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>168 103</b>	<b>188 352</b>

### Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2016	2015
Erhållna utdelningar	11 350	11 350
	<b>11 350</b>	<b>11 350</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader långfristiga skulder	858 155	985 203
Övriga räntekostnader	3	789
Nedskrivning andelar Kvarkenvind	0	129 000
Nedskrivning kortfristiga placeringar	13 392	0
	<b>871 550</b>	<b>1 114 992</b>

*lv*

**Not 8 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 860 075	109 860 075
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 860 075</b>	<b>109 860 075</b>
Ingående avskrivningar	-22 240 735	-20 809 033
Årets avskrivningar	-1 431 700	-1 431 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 672 435</b>	<b>-22 240 735</b>
Ingående nedskrivningar	-22 000 000	-22 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-22 000 000</b>	<b>-22 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 187 640</b>	<b>65 619 340</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	64 187 640	65 619 340
Taxeringsvärden byggnader	58 471 000	52 903 000
Taxeringsvärden mark	16 192 000	13 177 000
	<b>74 663 000</b>	<b>66 080 000</b>

I anskaffningsvärde ingår mark med 5 705 726

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 101	166 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 101</b>	<b>166 101</b>
Ingående avskrivningar	-161 111	-157 118
Årets avskrivningar	-3 993	-3 993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-165 104</b>	<b>-161 111</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>997</b>	<b>4 990</b>

**Not 10 Finansiella anläggningstillgångar**

	2016-12-31	2015-12-31
Andel Kvarkenvind	186 000	186 000
Andel HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel Nordea Stratega 30	771 695	771 695
	<b>959 195</b>	<b>959 195</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremie	124 872	121 877
Bredband	28 350	28 350
Kabel-TV	45 888	45 795
HSB medlemsavgift	0	36 400
Övriga poster	40 594	26 256
	<b>239 704</b>	<b>258 678</b>

### Not 12 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea aktieobligation	408 000	408 000	394 609
Nordea Stratega 10	4 733 311	4 733 311	4 891 799
	<b>5 141 311</b>	<b>5 141 311</b>	<b>5 286 408</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	9 274 346	8 763 552
Reservering yttre fond 2014	0	1 911 000
ianspråktagande yttre fond 2014 enligt föreningsstämma	0	-2 237 706
Reservering enligt stadgar	350 000	1 200 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-239 225	-362 500
	<b>9 385 121</b>	<b>9 274 346</b>

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

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken	1,286	2021-12-30	18 822 372	0
Nordea	1,3	2019-04-17	15 821 972	15 988 172
Nordea	2,85	2017-05-22	16 821 972	16 988 172
Nordea	0,761	Löpande	0	18 988 172
			<b>51 466 316</b>	<b>51 964 516</b>
Tillkommer kortfristig del till långfristig skuld			498 200	498 600

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	70 379 000	70 379 000
Pantbrev i eget förvar	29 574 500	29 574 500
	<b>99 953 500</b>	<b>99 953 500</b>


**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna räntor	106 606	124 460
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	546 991	561 607
El	9 173	14 380
Fjärrvärme	114 423	111 349
Övriga upplupna kostnader	39 116	36 062
Medlemmarna inre rep.fond (omklassificerad till övriga skulder 2016)	0	166 997
	<b>816 309</b>	<b>1 014 855</b>

*Handwritten mark*



Umeå 2017-03-27



Hana Alexandersson

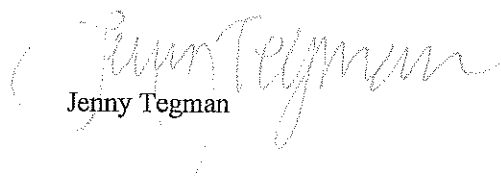
Anna-Lena Asgarian



Dorotea Kessler



Karin Hjalmarsson




Jenny Tegman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20



Eeva-Riitta Salminen  
Revisor  
BoRevision AB

Hamid Nikmanesh  
Revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dritteln för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Av stämman vald revisor Hamid Nikmanesh har varit förhindrad att fullgöra sitt uppdrag.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*Dr*

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Drotteln för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

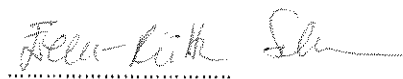
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 20 / 4 2017



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Föreningsstämma 2017-05-15

## 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><b>§ 13 andra stycket</b></p> <p>Senast vid april månads slut ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>	<p><b>§ 13 andra stycket</b></p> <p>Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>
	<p><b>§ 14 nytt sista stycket</b></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><b>§ 16 Kallelse till föreningsstämma</b></p> <p>Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på</p>	<p><b>§ 16 Kallelse till föreningsstämma</b></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><b>§ 17 sista stycket</b></p> <p>23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB</p> <p><b>Extra föreningsstämma</b> På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>	<p><b>§ 17 ny punkt 5 samt sista stycket</b></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><b>Extra föreningsstämma</b> På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>
<p><b>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</b></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><b>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</b></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><b>§ 25 Revisorer</b></p> <p>Revisorer 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. Revisorer ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast den 31 maj. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p>	<p><b>§ 25 Revisorer</b></p> <p>Revisorer 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. Revisorer 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><b>§ 45 sista stycket</b></p> <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.</p>	<p><b>§ 45 sista stycket</b></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 ändringar görs i HSB bostadsrättsförening Dritteln i Umeå stadgar i § 13, § 14, § 16, § 17, § 18, § 25 och § 45 i bostadsrättsföreningens stadgar enligt ovanstående förslag.