

HSB BRF Dritteln i Umeå

Org nr 716463-7873

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Inledning

Styrelsen för HSB Bostadsföreningen Dritteln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Information 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 byggnader

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.

Stadgeenlig genomgång av underhållsplan och erforderlig fastighetsbesiktning har utförts den 15 maj 2013.

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

På föreningens fastigheter finns 83 st carport och 33 st parkeringplatser.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Sedan 2012 avtal med Öhrlings PriceWaterHouseCoopers för den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-27.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 109 st medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

W

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 17 (22) överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-06 På stämman deltog 39 medlemmar

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 6 maj 2013 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Doris Brändström	Ledamot	Ordförande
Margareta Hörnberg	Ledamot	Vice ordförande
Emma Borgström	Ledamot	T o m 2013-08-25
Dorotea Kessler	Ledamot	Utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Anna Lena Asgarian	Ledamot	
Hanna Alexandersson	Ledamot	Fr o m 2013-09-16
Marcella Bello Vera	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Doris Brändström, Margareta Hörnberg Emma Borgström och Anna-Lena Asgarian, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 96.114 kr (inkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Av stämman vald revisor:

Jan Lövgren, ordinarie

Jonna Toftemyr, suppleant

Av HSB riksförbund utsedd revisor:

BoRevision AB

Eeva-Riitta Salminen, huvudansvarig

Valberedning

Leif Rönnholm, sammankallande

Hamid Nikmanesh

Roger Olofsson

Jenny Tegman

Studie- och fritidsverksamhet

Fritid: Årsstämman beslutade redan 2011 att de fyra gårdarna tar ansvar för ett år vardera. Under 2013 ansvarade gård 3.

ju

Målsättning: Att bidra med en värdefyllt fritid för Drittelns medlemmar. Tyvärr har studie-miljö och fritidsverksamheten varit mycket sparsam. Styrelsen har en önskan om en ökad aktivitet på området och uppmanar medlemmarna till initiativ.

IT-gruppen ansvarig; Jan Olsson

Mål: Dritteln ska kunna erbjuda medlemmarna access till internet, egen hemsida, e-postadresser och presentera en hemsida om Dritteln.

Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant på Umeå distriktsstämma var Margaretha Hörnberg.

Vicevärdstjänsten i föreningen har utförts av Jan-Ove Åberg

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	7 197	7 132	7 058	7 027
Rörelseresultat	tkr	1 357	2 075	2 310	2 841
Resultat efter finansiella poster	tkr	-180	129	419	1 002
Resultat efter föreslagen resultatdisp.	tkr	-475	-318	61	201
Balansomslutning	tkr	72 556	75 887	76 177	76 532
Driftskostnad bostäder per m ²	tkr	332	352	316	337
Årsavgift per m ² bostadsyta	tkr	715	708	701	698
Långfristiga lån per m ² bostadsyta	tkr	5 607	5 786	5 837	5 888
Fond för yttre underhåll	tkr	8 799	8 353	7 994	7 194
Genomsnittsränta per lån	tkr	2,70	3,28	3,34	3,17

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Föreningen har uppfört ett bullerplank längs Ersbodavägen samt målat fasaderna på gård 2 och 3.

sw

Utemiljön har fortsatt att prioriterats med ersättningsplanteringar och förbättringar på gård 2. En besiktning av alla lekplatser är också genomförd, samt byte av sand i alla sandlådor. Föreningen har genomfört en kanalrengöring på frånluftskanalerna och en större service av fläktar och växlare.

Aktiviteter

Under året har 5 Dritteln News producerats. Styrelsen har haft ambitionen att öka trivseln och medlemsinflytandet i området genom att delge information och bjuda in till medlemsaktiviteter. Den traditionella städdagen gick av stapeln i slutet av maj. Uppslutningen var, som traditionen numera bjuder, stor. Föreningen bjöd på kolgrillade hamburgare med tillbehör och kaffe, godis och saft till barnen.

Förväntad framtida utveckling

Årsavgifter och hyror

Årsavgiftsnivån höjs med 1 % från och med 2014-04-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån uppgår därmed till 722 kr per kvm.

Framtida underhåll

Det inplanerade målningsarbetet av fasaderna på gård 1 och 4 kommer att slutföras sommaren 2014. Ersättningsplanteringar på gård 3 och övrigt underhåll på yttre miljöer sker även under sommaren. Föreningen har beslutat om uppgradering och förbättringar av datanätet. Fiberkabel kommer att dras direkt in i varje lägenhet. Asfaltytor kommer att behöva läggas om de närmaste somrarna.

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.

Styrelsens övriga kommentarer

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Där ingår ansvaret av den ekonomiska förvaltningen men också ett ansvar för det löpande underhållet och reparationer av byggnaderna. Styrelsen har under året arbetat för att föreningen ska ha så gynnsamma lånevillkor som möjligt, samt placerat föreningens kapital så gynnsamt som möjligt men ändå en trygg placering.

Umeås mäklare har berömt föreningen för den goda ekonomiska utvecklingen och som bevis på detta har också prisbilden vid försäljningar av bostadsrätter inom Brf Dritteln haft en mycket

W

gynnsam utveckling de senaste åren.

Förutom det egentliga förvaltningsuppdraget har styrelsen under året arbetat för att öka trivseln och skapa en trivsam utomhusmiljö.

Det är föreningens medlemmar som tillsammans med styrelsen kan göra föreningen till den pärla vi alla vill bo i.

Styrelsen tackar för det förtroende som visats oss.

M

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Fond för yttre underhåll	8 799 355
Balanserade vinstmedel	2 708 078
Årets resultat	-179 760
	<hr/>
kronor	11 327 673

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat:

Uttag från fond för yttre underhåll sker med 35.803 kr .
1.545.000kr är en avsättning enligt underhållsplan
och 1.580.803 kr är ett uttag motsvarande årets kostnad

Fond för yttre underhåll	8 763 552
I ny räkning överförs	2 564 121
	<hr/>
kronor	11 327 673

u

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter		7 194 975	7 128 670
Övriga intäkter		2 535	3 385
Summa nettoomsättning		<u>7 197 510</u>	<u>7 132 055</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning	3		
Driftskostnader	4	-3 279 877	-3 433 384
Underhåll enligt plan	5	-1 580 803	-651 462
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt		-330 800	-337 520
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-5 191 480</u>	<u>-4 422 366</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-649 140	-634 939
Resultat före finansiella poster		1 356 890	2 074 750
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		33 513	10 532
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 500 893	-1 909 038
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	6	-69 270	-47 523
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 536 650</u>	<u>-1 946 029</u>
Resultat efter finansiella poster		-179 760	128 721
Årets resultat		<u>-179 760</u>	<u>128 721</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-179 760	128 721
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 615 647	651 462
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 911 000	-1 098 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-475 113</u>	<u>-317 817</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	68 016 725	68 661 872
Inventarier	8	12 976	16 969
		<hr/>	<hr/>
		68 029 701	68 678 841
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	9	570 778	385 500
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		68 600 479	69 064 341
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 112	4 180
Övriga kortfristiga fordringar		6 961	3 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	248 833	122 192
		<hr/>	<hr/>
		256 906	129 865
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	11	2 563 534	-
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 134 801	6 693 102
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		3 955 241	6 822 967
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		72 555 720	75 887 308

m

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll		8 799 355	8 352 817
		<hr/>	<hr/>
		14 654 367	14 207 829
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 708 078	3 025 895
Årets resultat		-179 760	128 721
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		17 182 685	17 362 445
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	52 961 716	56 460 316
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		52 961 716	56 460 316
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	498 600	498 600
Leverantörsskulder		682 372	311 046
Skatteskulder		112 434	72 398
Fond för inre underhåll		209 186	271 876
Övriga kortfristiga skulder	14	59 542	60 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	849 185	850 545
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 411 319	2 064 547
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		72 555 720	75 887 308
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	16	70 379 000	70 379 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,6 % av anskaffningsvärdet

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i Kvarkenvinden värderas till fastställt andelsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 575 531 kr, oförändrat jämfört med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

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

ll

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	6 977 712	6 908 664
Hyresintäkter, lokaler	-	1 400
Hyresintäkter; garage och P-platser	241 080	242 700
Övriga intäkter	2 522	3 622
El-avgifter	-15 012	-17 286
Hyresbortfall garage och p-platser	-8 792	-7 045
Summa	<u>7 197 510</u>	<u>7 132 055</u>

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	75 914	71 950
Vicevärdarvode	65 004	65 171
Föreningsvald revisor	4 100	4 100
Övriga arvoden	21 596	21 942
	<u>166 614</u>	<u>163 163</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	48 331	49 413
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Totalt	<u>215 395</u>	<u>213 026</u>

M

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Personalkostnader	215 395	213 026
Fastighetsskötsel och lokalvård	327 636	318 096
Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm	249 808	216 379
Reparationer	376 165	446 760
El	58 117	74 600
Uppvärmning	869 600	883 179
Vatten	294 390	275 343
Renhållning	210 415	252 687
Kabel-TV	183 135	234 431
Internet - datatrafik	137 700	137 970
Fastighetsförsäkring	91 929	89 479
Förvaltningskostnader 1)	171 781	188 033
Övriga driftskostnader	92 951	103 401
Summa	<u>3 279 022</u>	<u>3 433 384</u>

1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9413 kr samt administrationsarvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers med 143 540 kr

Not 5 Underhåll enligt plan

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lekplats	3 750	12 129
Målningsarbeten	468 750	186 863
Markplanering	297 460	452 470
Snörasskydd	96 000	-
Byte fjärrvärmeventiler	125 000	-
Undercentral / energiåtsparande åtgärder	95 000	-
Bullerplank	241 875	-
Kanalrengöring	252 968	-
Summa	<u>1 580 803</u>	<u>651 462</u> <i>u</i>

Not 6 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nedskrivning andelar Kvarkenvinden	46 500	44 550
Övriga räntekostnader	9	2 973
Nedskrivning Nordea Fonder	22 760	-
Summa	<u>69 269</u>	<u>47 523</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 860 075	109 860 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 860 075	109 860 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 198 203	-18 566 259
Årets avskrivningar	-645 147	-631 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 843 350	-19 198 203
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-22 000 000	-22 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 000 000	-22 000 000
Utgående bokfört värde byggnader och mark	<u>68 016 725</u>	<u>68 661 872</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 705 726	5 705 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 091 000	54 762 000
Taxeringsvärde mark,	13 749 000	14 214 000

Not 8 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	166 101	146 137
Inköp	-	19 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>166 101</u>	<u>166 101</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-149 132	-146 137

ju

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Avskrivningar	-3 993	-2 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 125	-149 132
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 976</u>	<u>16 969</u>

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Andel Kvarkevinden	337 500	384 000
Andel HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andelar Nordea Stratega 30 (1631,6293 st)	233 695	-
Summa	<u>572 695</u>	<u>385 500</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	102 948	-
Övriga poster	145 885	122 192
Summa	<u>248 833</u>	<u>122 192</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

	<u>Anskaffn.värde</u>	<u>Marknads- värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
Nordea Aktieobligation Global Trygg	102 000	97 260	97 260
Nordea Aktieobligation Östeuropa Trygg	102 000	95 490	95 490
Nordea Europa High	102 000	100 250	100 250
Nordea Stratega 10	1 578 378	1 570 534	1 570 534
Nordea fastränteplacering, löptid 131129-141128	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
	2 584 378	2 563 534	2 563 534

ju

Not 12 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	5 855 012	8 352 817	3 025 895	128 721
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		1 098 000	-1 098 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-651 462	651 462	
Balansering av föregående års resultat			128 721	-128 721
Årets resultat			-	-179 760
Eget kapital 2013-12-31	5 855 012	8 799 355	2 708 078	-179 760

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,285	14-02-07	166 200	19 486 772
Nordea	2,40	15-05-20	166 200	16 486 772
Nordea	2,85	17-05-22	166 200	17 486 772
Totalt			498 600	53 460 316
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				50 967 316

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arbetsgivaravgifter och personalskatt	-59 542	-60 082
Summa	<u>-59 542</u>	<u>-60 082</u>

u

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	200 897	276 366
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	514 985	342 264
Övriga upplupna kostnader	133 303	231 915
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>849 185</u>	<u>850 545</u>

Not 16 Ställda säkerheter


	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	70 379 000	70 379 000
Pantbrev i eget förvar	29 574 500	29 574 500
	<hr/>	<hr/>
	<u>99 953 500</u>	<u>99 953 500</u>

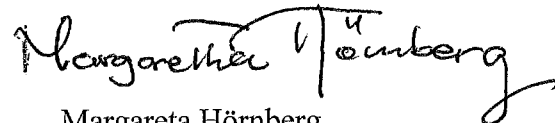
ju

Umeå 2014-03-26


Doris Brändström



Anna-Lena Asgarian



Hanna Alexandersson


Margareta Hörnberg


Dorotea Kessler

Vår revisionsberättelse har 14-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan Lövgren
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dritteln för år 2013

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dritteln,

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå den 23 / 4 2014



Jan Lövgren

Av föreningen vald
revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

