

Årsredovisning
för
HSB BRF Dritteln i Umeå

716463-7873

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB BRF Dritteln i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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). Vid föreningsstämman 2018 togs ett andra beslut om stadgeändring.

Föreningens byggnader

Fastigheten är en privatbostadsfastighet enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheten Dritteln 1 i Umeå som byggdes år 1991 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. På föreningens fastigheter finns 83 st carport och 33 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök
32 st 2,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök

Radhus:

16 st 4 rum och kök
28 st 4,5 rum och kök
Den totala boarean uppgår till 9758 m² fördelat på 108 st lägenheter, lokalarean uppgår till 27 m² och kvartersgård 134 m².

Fastighetsförvaltning:

Föreningen har avtal med 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 ekonomisk förvaltning. Den 1/7 2018 flyttades Business Service från PwC och bildade ett nytt bolag, Aspia AB

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen och genomgång av underhållsplanen och erforderlig fastighetsbesiktning utfördes under september månad 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Månadsavgifterna höjdes med 1% 1:a april 2019 på alla objekt.

Hyran för kvarterslokalen lämnades oförändrad på 200 kr/dygn, dagtid 100 kr, och en maxtid på en vecka (sju dygn) åt gången.

Lekplatserna fick en uppfräschning av sandlådor och "gunghästar".

Ordinarie föreningsstämma avhölls 27 maj 2019. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 15 röstberättigade.

Den sedvanliga städdagen anordnades 19 maj 2019.

Under året har leveransavtalet för Internet med Riksnet förlängts på fem år, till samma pris som tidigare och högre hastighet.

Nytt avtal med Umeå energi har upprättats. Prisavtal "enkel 3år".

Vi löste lån på Nordea den 30/9. Vi anlade Swedbank och fick ett treårsavtal (16Mkr) och ett femårsavtal (15Mkr) till bättre ränta.

I december 2019 avslutades arbetet med att byta ut alla fläktaggregat i bostäderna enligt plan.

Under året har en återföring av en tidigare nedskrivning på byggnader skett med 18 146 300 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter kommer att höjas med 1,5% från 1/4 2020 på alla objekt.

Styrelsen ser i dagsläget inte att föreningens ekonomi kommer att bli märkbart påverkat av Corona-Virusets spridning under 2020.

u

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2019, och efter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Wallin	Ledamot Ordförande
Maja Vihtari	Ledamot Sekreterare
Dorotea Kessler	Ledamot Utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Krister Stoor	Ledamot Vice ordförande
Charlotta Karlström	Ledamot Vice sekreterare
Hana Alexandersson	Suppleant
Agnetha Hellgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Charlotta Karlström, Krister Stoor, Patrik Wallin och Maja Vihtari, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie: BoRevision AB Eeva-Riita Salminen (huvudansvarig)
Utsedd av HSB riksförbund

Ordinarie Från föreningen Hamid Nikmanesh

Suppleant: Från föreningen Leif Berglund

Valberedning

Karin Hjalmarsson, Gård 3 Ordförande
Anna-Lena Asgarian, 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 2018-09-04.

Vicevärdstjänster i föreningen har utförts av Jan-Ove Åberg.

Förändring i medlemsregistret

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer (Varav HSB Umeå är en medlem)
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 9 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 751,4	7 662,0	7 669,1	7 659,3
Resultat efter avskrivningar	19 562,2	1 730,1	1 769,4	2 052,8
Resultat efter finansiella poster	19 371,0	1 171,0	1 038,0	1 199,1
Årsavgift per m2 bostadsyta	762	754	754	754
Lån per m2 bostadsyta	5 177	5 223	5 274	5 325
Skuldränta (%)	0,8	1,1	1,4	1,6
Soliditet (%)	43,3	27,9	26,5	25,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 855 012	9 560 287	3 901 793	1 171 403	20 488 495
Ianspråktagande yttre fond		-106 250			-106 250
Disposition av föregående års resultat:		350 000	821 403	-1 171 403	0
Årets resultat				19 370 583	19 370 583
Belopp vid årets utgång	5 855 012	9 804 037	4 723 196	19 370 583	39 752 828

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 723 196
årets vinst	19 370 583
	24 093 779
disponeras så att i ny räkning överföres	24 093 779
	24 093 779

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 751 389	7 662 034
Övriga intäkter		42 139	62 378
		7 793 528	7 724 412
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 817 635	-3 518 663
Planerat underhåll	4	0	-106 250
Övriga kostnader		-65 226	-78 425
Personalkostnader	5	-243 214	-218 268
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		16 536 230	-1 431 229
Övriga rörelsekostnader		-641 450	-641 450
		11 768 705	-5 994 285
Rörelseresultat		19 562 233	1 730 127
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	0	-1 449
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	225 508	5 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-417 157	-563 260
		-191 649	-558 726
Resultat efter finansiella poster		19 370 584	1 171 401
Resultat före skatt		19 370 584	1 171 401
Årets resultat	9	19 370 583	1 171 403

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	83 509 116	61 790 264
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
		83 509 116	61 790 264
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	12	885 695	885 695
		885 695	885 695
Summa anläggningstillgångar		84 394 811	62 675 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 730	0
Övriga fordringar		1 606	4 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122 671	266 296
		128 007	270 839
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	5 168 550	9 507 933
		5 168 550	9 507 933
<i>Kassa och bank</i>		2 382 315	864 310
Summa omsättningstillgångar		7 678 872	10 643 082
SUMMA TILLGÅNGAR		92 073 683	73 319 041

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 855 012	5 855 012
Fond för yttre underhåll	15	9 910 287	9 560 287
		15 765 299	15 415 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 723 196	3 901 793
Årets resultat		19 370 583	1 171 403
		24 093 779	5 073 196
Summa eget kapital		39 859 078	20 488 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	50 017 956	18 490 772
Summa långfristiga skulder		50 017 956	18 490 772
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	501 800	32 476 444
Leverantörsskulder		335 478	1 111 407
Aktuella skatteskulder		183 093	96 867
Övriga skulder		153 151	154 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 023 127	500 365
Summa kortfristiga skulder		2 196 649	34 339 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 073 683	73 319 041

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. Snittprocent årlig avskrivning 1,4 %.

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.

u

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i Kvarkenvind värderas till fastställt andelsvärde.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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 21,4% procent.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 456 871 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 1377 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 354 156 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 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

	2019	2018
Hyror p-plats/Carport	301 162	299 210
Hyror övriga objekt	2 700	1 000
Årsavgifter bostäder	7 436 105	7 357 611
Gemensamhetslokal	11 400	4 000
Öres- och kronutjämning	22	213
	7 751 389	7 662 034

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighets materialinköp	393 651	382 008
Snöröjning	169 926	166 470
Rep och underhåll	399 552	377 866
El	147 329	106 289
Uppvärmning	850 367	831 696
Vatten och avlopp	383 732	374 990
Städning och renhållning	228 687	223 185
Kabel-TV	204 890	197 667
Bredband	113 400	113 695
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	457 494	440 204
Fastighetsförsäkringspremier	138 826	127 899
Förvaltningskostnader	310 216	167 378
Förbrukningsinventarier	19 566	9 316
	3 817 636	3 518 663

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Renovering på 108 st entréer	0	106 250
	0	106 250

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 728	82 298
Vicevärdarvode	77 214	75 996
Föreningsvald revisor	4 600	4 500
Övriga arvoden	22 508	15 508
	201 050	178 302
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 964	39 766
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	42 164	39 966
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	243 214	218 268

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2019	2018
Erhållna utdelningar/värdetförändring	0	-1 449
	0	-1 449

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	6 000	5 983
Resultat vid försäljningar	219 508	0
	225 508	5 983

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	416 972	525 545
Övriga räntekostnader	185	215
Nedskrivning andelar Kvarkenvind	0	37 500
	417 157	563 260

ll

Not 9 Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll och exklusive återföring av nedskrivning

	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	19 370 583	1 171 403
Återföring av nedskrivning	-18 146 300	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	106 250
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-350 000	-350 000
	874 283	927 653

Ianspråkstagande 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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 941 570	109 860 745
Årets investering, ventilation	5 824 072	1 083 089
Försäljningar/utrangeringar	-1 002 264	-1 002 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 763 378	109 941 570
Ingående avskrivningar	-26 151 306	-25 080 221
Försäljningar/utrangeringar	360 814	360 814
Omklassificeringar	-3 853 700	
Årets avskrivningar	-1 610 070	-1 431 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 254 262	-26 151 306
Ingående nedskrivningar	-22 000 000	-22 000 000
Återförda nedskrivningar	18 146 300	
Omklassificeringar	3 853 700	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-22 000 000
Utgående redovisat värde	83 509 116	61 790 264
Taxeringsvärden byggnader	76 564 000	71 363 000
Taxeringsvärden mark	22 015 000	21 472 000
	98 579 000	92 835 000

I anskaffningsvärde ingår mark med 5 705 726

Återföring av tidigare nedskrivning har under året skett till bokföringsmässigt värde, 18 146 300 kr.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 964	19 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 964	19 964
Ingående avskrivningar	-19 964	-19 964
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 964	-19 964
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel Kvarkenvind	112 500	150 000
Andelar HSB	500	500
Andel Ersboda Folkets Hus	1 000	1 000
Andel Nordea Stratega 30	771 695	771 695
Nedskrivning andelar Kvarkenvinden	0	-37 500
885 695	885 695	885 695

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	0	138 826
Bredband	28 350	28 350
Kabel-TV	52 481	51 237
Övriga poster	41 840	47 883
122 671	122 671	266 296

Not 14 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Obligationer	3 000	3 000	0
Nordea Stratega 10	5 165 550	5 165 550	5 558 512
	5 168 550	5 168 550	5 558 512

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	9 560 287	9 316 537
Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-106 250
	9 910 287	9 560 287

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 2950324208	0,830	2024-09-25	16 528 872
Swedbank 2951937297	0,780	2022-09-23	15 500 112
Stadshypotek 519706	1,28	2021-12-30	18 490 772
			50 519 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: 50 017 956 kr

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut: 501 800 kr

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 45 009 096 kr

Nästa års beräknade amorteringar: 501 800 kr

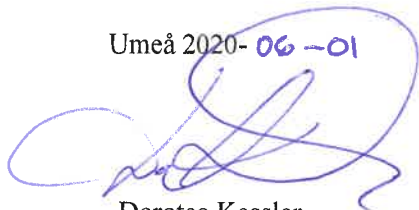
Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	70 379 000	70 379 000
	70 379 000	70 379 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	0	39 793
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	547 911	308 856
El	6 647	8 645
Fjärrvärme	106 406	119 194
Snöröjning	9 641	0
Slutfaktura Ventilation	328 273	0
Övriga upplupna kostnader	24 249	23 877
	1 023 127	500 365

Umeå 2020-06-01



Dorotea Kessler



Krister Stoor



Patrik Wallin

Maja Vihtari



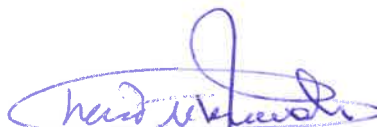
Charlotta Karlström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04



Eeva-Riitta Salminen
Revisor
BoRevision AB



Hamid Nikmanesh
Revisor