



Styrelsen för HSB brf Ekorren i Umeå

Org.nr: 794000-0974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekorren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01-2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Böleå 7:20 och 7:21 i Umeå som byggdes år 1978, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2010-09-08.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-28. På stämman deltog 58 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 191 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

1. Extra föreningsstämma avhölls 18 maj. På stämman deltog 59 medlemmar. På stämman behandlades frågan om konvertering till vattenburet värmesystem med fjärrvärme som energikälla.
2. Extra föreningsstämma avhölls 16 juni. På stämman deltog 101 medlemmar. På stämman behandlades frågan om konvertering till vattenburet värmesystem med fjärrvärme som energikälla.
3. Extra föreningsstämma avhölls 23 november. På stämman deltog 100 medlemmar. På stämman behandlades frågan om konvertering till vattenburet värmesystem med fjärrvärme som energikälla.

Styrelse

Veronica Abnersson
Sven Hedqvist
Inger Hammarberg
Mikael Björkén
Håkan Ottosson

ordförande
vice ordförande
sekreterare
vice sekreterare
ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige



Styrelsesuppleanter har varit Assar Burvall, övrig suppleantplats lämnas vakant, och Marie-Louise Rönnmark utsedd av HSB Umeås fullmäktige. Vid årsskiftet 2010/2011 flyttade Sven Hedqvist från föreningen. Det innebär att Assar Burvall gick in som ordinarie ledamot i hans ställe.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit My Nguyen med Ann-Catrin Granberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Veronica Abnersson med Sven Hedqvist som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Titti Ådén sammankallande. Hon fick mandatet att knyta ytterligare personer till sig så att valberedningen blev fulltalig. Håkan Persson har gått in som en representant i valberedningen men ytterligare en plats står vakant.

Studie-, miljö- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Styrelsen varit och föreningens fritidskommitté har bestått av Maria Björkén, Maggis Östlund och Inger Ritschewald.

Fritidskommittén har under året försökt att arbeta fram en plan för aktiviteter i föreningen. Det har inte fungerat bra utifrån att alla har hög arbetsbelastning i sina ordinarie yrken. Maria Björkén, som är sammankallande, är angelägen om att få in nya representanter i fritidskommittén som både har tid och känner engagemang för frågan. Det finns tankar om att arrangera grillkvällar, städdagar eller andra tillställningar för att förbättra närmiljön i vårt bostadsområde.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 140 medlemslägenheter har under året 13 överlåtit.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
140	lägenheter (bostadsrätt)	13 236
2	lokaler (hyresrätt)	39
2	kvartershus	220

På föreningens fastigheter finns 109 garage och 96 parkeringsplatser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen har skötts av Samhall AB.

Vicevärd i föreningen har varit Mikael Enkvist.



Ekonomi

Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	7 128	6713	6 634	6 602	6 592
Rörelseresultat tkr	664	1 171	-445	2 037	1 607
Resultat efter finansiella poster tkr	-417	-4	-1 736	742	187
Resultat efter föreslagen resultatdisp. tkr	962	0	151	69	42
Balansomslutning tkr	33 067	34 352	35 636	37 301	37 017
Fond för yttre underhåll tkr	1 487	1 491	3 379	2 706	2 561
Avgifts- & hyresbortfall bostäder o lokaler %	0	0	0	0	0
Driftskostnader kr/m ² bostadsyta	193	186	176	170	173
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	1 903	1 952	2 000	2 049	2 098
Genomsnittsränta på lån %	4,14	4,41	5,37	5,21	5,20
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	507	483	483	483	483

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats väsentligt. Konsultfirman Repab har gjort en total revidering utifrån behovet att plocka bort redan utförda åtgärder. Efter genomgång av föreningens fastighetsbestånd har även vissa byggnader saknats i planen vilket betytt att de har krävt ett underhållsbehov som inte varit planerat för.

Under året har följande ombyggnad och underhåll utförts:

- Yttre underhåll slutfört på samtliga fastigheter enligt plan för 2010.
- Renovering och byte av maskinpark i tvättstugan vid vaktmästeriet.
- Omläggning av tak på vaktmästeribygnaden.
- Byte av uttjänta förrådsdörrar på gemensamma utrymmen.

Underhållsplan

Styrelsen har en stark vilja och ambitionen att, som tidigare nämnts i medlemsbrev och vid den extra föreningsstämman 23 november 2011, fortsätta den ekonomisk långsiktiga planeringen för underhåll och förbättring av fastigheter och grönområden. Därför har en planerlig revidering gjorts av befintlig underhållsplan under hösten 2010. Vi har även uppdaterat planritningarna och de soprum som inte fanns med har lagts till i underhållsbehovet.

ju

Avfallshantering

I december 2010 fick vi ett nytt avfallssystem i föreningen med bruna kärl för matavfall. Under våren 2011 kommer föreningen även att övergå till sortering av icke- brännbart avfall. Detta som ett led i vår strävan att föreningen ska bli mer miljövänlig. Genom att sortera vårt avfall minskar vi även kostnaderna för föreningen och slipper de skatter och extra avgifter som osorterade sopor medför.

Konvertering till nytt värmesystem med fjärrvärme som energikälla

Styrelsen har fortsatt arbetet med att förbereda en eventuell konvertering till nytt värmesystem i föreningen. Vi har hållit flera extra stämmor och vid den sista omröstningen den 23/11 2010 blev det ja till konvertering med 2/3-dels majoritet.

Projektering och avtal

På styrelsens uppdrag har WSP har genomfört en projektering i området. Vi har även slutit ett avtal med NVS som entreprenör för ombyggnationen. Upphandlingen har föregåtts av intervjuer med andra entreprenörer samma bransch och referenstagning från andra projekt för att säkerställa att vi väljer en entreprenör som kan genomföra konverteringen utifrån de krav och behov föreningen ställer. När det gäller projekteringskostnaden innebär avtalet att föreningen endast kommer att stå för 100 000 kronor exkl moms om ombyggnationen inte blir av. NVS går in med samma summa.

Styrelsearbetet och styrelsen målsättningar

Vi har under året som gått haft många möten i samband med förberedelser och genomförande av de extrastämmor som krävts i för att kunna gå vidare med konverteringen. Det har både varit krävande och väldigt lärorikt. Föreningsmedlemmarna har visat ett stort engagemang i frågan. Som även skapat konflikter. Styrelsens förhoppning är att vi kan fortsätta det gemensamma arbetet för föreningens bästa. Vi behöver fler representanter i styrelsen men även personer som kan tänka sig gå in vid arbetstoppar utifrån egen vilja men även kompetens.

HSB Vind Umeå Ek förening

Brf Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind Umeå Ek för. Dessa andelar gav 60 702 kWh vindel. Budgeten för året var 850 kWh per andel och utfallet blev 867 kWh. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del i vindelproduktionen var 12,1 kg CO₂e. Det innebär en miljöförbättring för bostadsrättsföreningen med 2 962 kg i jämförelse med motsvarande mängd genomsnittligt producerad el i Sverige.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2011

Budget för 2011 visar på ett överskott efter avsättning till yttre fond med 1 542 660 kr. Avsättning till yttre fond har då gjorts med 1 374 000 kr i enlighet med rekommendationerna i föreningens underhålls plan. Ingen avsättning till inre underhållsfond kommer att ske.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes från och med januari 2010 med 4,9 % och har därefter höjts med 3,8% från och med januari 2011.

W

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder för framtiden kan nämnas byte av exteriör belysning till mer energieffektiva lösningar. Uppdatering av bredbands- och TV- nät samt byte och reovering av garagedörrar.

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	1 487 188
Balanserat resultat	1 647 188
Årets resultat	<u>-416 856</u>
	2 717 520

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Uttag ur fond för yttre underhåll sker med 1 379 350 kr, varav 1 689 000 kr är en avsättning och 3 068 350kr är ett uttag motsvarande årets kostnad. Till balanserat resultat överförs 962 494 kr, vilket ger;

Fond för yttre underhåll	107 838
Balanserat resultat	<u>2 609 682</u>
	2 717 520

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ll



HSB brf Ekorren i Umeå

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 128 351	6 712 819
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 550 167	-2 456 576
Underhåll	Not 3	-3 068 350	-2 070 527
Fastighetsskatt		-416 855	-416 205
Avskrivningar	Not 4	-429 077	-598 695
Summa fastighetskostnader		<u>-6 464 449</u>	<u>-5 542 003</u>
Rörelseresultat		663 902	1 170 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 701	6 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 082 460	-1 181 117
Summa finansiella poster		<u>-1 080 759</u>	<u>-1 174 370</u>
Årets resultat		-416 856	-3 554
<hr/>			
Föreslagen vinstdisposition yttre underhållsfond			
Föreslaget uttag ur yttre underhållsfond	Not 13	1 379 350	4 027
Resultat efter föreslagen vinstdisposition		962 494	473

ju


HSB brf Ekorren i Umeå

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 30 981 871	31 408 311
Pågående byggnadsverksamhet	Not 7 218 576	0
Inventarier	Not 8 0	2 637
	<u>31 200 447</u>	<u>31 410 948</u>
 <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 462 500	462 500
	<u>462 500</u>	<u>462 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>31 662 947</u>	<u>31 873 448</u>
 Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 762	0
Övriga fordringar	Not 10 5 335	3 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 248 592	211 121
	<u>261 689</u>	<u>214 561</u>
Plusgiro och bank	<u>1 142 097</u>	<u>2 263 771</u>
	1 142 097	2 263 771
Summa omsättningstillgångar	<u>1 403 787</u>	<u>2 478 332</u>
Summa tillgångar	<u>33 066 734</u>	<u>34 351 780</u>

**HSB brf Ekorren i Umeå****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Fond för yttre underhåll

Not 12

3 043 600

3 043 600

Not 13

1 487 188

1 491 215

4 530 7884 534 815*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

1 647 189

1 646 716

-416 856-3 5541 230 3331 643 162

Summa eget kapital

5 761 1216 177 977**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 187 39125 831 391

25 187 391

25 831 391

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

644 000

644 000

Leverantörsskulder

286 010

282 176

Skatteskulder

35 344

33 484

Fond för inre underhåll

Not 15

457 806

571 275

Övriga skulder

Not 16

1 171

5 097

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

693 891806 3802 118 2222 342 412

Summa skulder

27 305 61328 173 803**Summa eget kapital och skulder****33 066 734****34 351 780****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet

34 774 513

34 774 513

varav ej utnyttjad del

8 943 122

8 299 122

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ju



HSB brf Ekorren i Umeå

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 1,1% av anskaffningsvärdet.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind har tagits upp till anskaffningsvärdet

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom disposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 26,3 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2010-01-01</u> <u>2010-12-31</u>	<u>2009-01-01</u> <u>2009-12-31</u>
Ersättningar till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	117 535	96 726
Vicevärdsarvode	54 700	54 000
Föreningsvald revisor	4 500	4 500
Andra ersättningar	<u>51 984</u>	<u>27 971</u>
	228 719	183 197
Anställda		
Sociala kostnader	60 206	47 910
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>0</u>	<u>2 081</u>
	60 206	49 991
Totalt	<u>288 925</u>	<u>233 188</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Ekorren i Umeå

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 704 424	6 391 140
Hyror garage, p-platser	449 776	436 800
Övriga avgifter	0	288
Övriga intäkter	19 197	19 391
<i>Brutto</i>	<u>7 173 397</u>	<u>6 847 619</u>
Avsättning till inre fond	0	-95 300
Hysesbortfall garage och p-platser	-45 046	-39 500
Summa	7 128 351	6 712 819
Not 2 Drift		
Personalkostnader	288 925	233 188
Fastighetsskötsel och lokalvård	280 253	380 100
Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	378 914	183 310
Reparationer	241 497	302 665
Taxebundna kostnader		
El	293 809	271 138
Vatten	263 003	316 711
Renhållning	172 691	175 542
Kabel-TV	85 950	84 356
Internet - datadrift	7 276	6 131
Fastighetförsäkring	82 816	74 282
Förvaltningsarvoden 1)	256 809	212 843
Övriga driftskostnader	198 225	216 310
	<u>2 550 167</u>	<u>2 456 576</u>
1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9550 kr (8850 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 179836 kr (172864 kr)		
Not 3 Underhåll		
Utbyte av ytterpanel	1 182 627	153 687
Renovering av bastu	0	93 490
Obligatorisk ventilationskontroll	0	3 390
VVS-arbeten	108 475	70 500
Takarbeten samt målningsarbeten	1 454 597	1 364 525
Markarbeten	39 354	111 693
Förråds- och soprumsdörrar	0	132 553
Tvättstugor	221 546	0
Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	61 751	140 689
	<u>3 068 350</u>	<u>2 070 527</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	377 850	547 466
Om- och tillbyggnader	48 590	48 590
Inventarier	2 637	2 639
	<u>429 077</u>	<u>598 695</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från bank	1 350	5 925
Övriga ränteintäkter	351	822
	<u>1 701</u>	<u>6 747</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 082 460	1 181 126
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-9
	<u>1 082 460</u>	<u>1 181 117</u>



HSB brf Ekorren i Umeå

Noter	2010-12-31	2009-12-31	
Not 7 Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark inklusive ombyggnader			
Ingående anskaffningsvärde	39 391 552	39 391 552	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 391 552	39 391 552	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 983 241	-7 387 185	
Årets avskrivningar	-426 440	-596 056	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 409 681	-7 983 241	
Utgående bokfört värde byggnader och mark	30 981 871	31 408 311	
varav byggnader	28 834 481	29 260 921	
varav mark	2 147 390	2 147 390	
Årets anskaffning	218 576		
Utgående restvärde pågående byggnadsverksamhet	218 576	0	
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	31 200 447	31 408 311	
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 91473000 kr. Värdeår 1978			
	Byggnader	Mark	Totalt
Småhus/bostäder	22 771 000	17 600 000	40 371 000
F. familjhus/bostäder	38 000 000	11 400 000	49 400 000
F. familjhus/lokaler	987 000	715 000	1 702 000
	61 758 000	29 715 000	91 473 000
Not 8 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	56 214	56 214	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 214	56 214	
Ingående avskrivningar	-53 577	-50 938	
Årets avskrivningar	-2 637	-2 639	
Utgående avskrivningar	-56 214	-53 577	
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	2 637	
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav			
Andel i HSB Umeå	500	500	
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000	
	462 500	462 500	
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto	100	0	
Övriga fordringar	5 235	3 440	
	5 335	3 440	


HSB brf Ekorren i Umeå


Noter	2010-12-31	2009-12-31		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Ränta	1 350	5 925		
Fastighetsförsäkring	90 088	82 162		
Förutbetalda kostnader	157 154	123 034		
	248 592	211 121		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 043 600	1 646 716	1 491 215	-3 554
Vinstdisp enl. stämmobeslut		473	-4 027 *	3 554
Årets resultat				-416 856
Belopp vid årets slut	3 043 600	1 647 189	1 487 188	-416 856
* Beslutad avsättning 2 067tkr överstiger den i underhållsplanen rekommenderad nivå med 408tkr.				
Not 13 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition				
Belopp vid årets ingång			1 491 215	3 378 593
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut			-4 027	-1 887 378
Föreslagen överföring enl underhållsplan			1 689 000 *	2 066 500
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad			-3 068 350	-2 070 527
Summa			107 838	1 487 188
* Föreslagen avsättning överensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån				
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea Hypotek	2,35%	2012-05-19	9 937 994	10 185 994
Nordea Hypotek	2,75%	2013-05-15	6 929 585	7 101 585
Nordea Hypotek	3,45%	2014-01-22	8 963 812	9 187 812
			25 831 391	26 475 391
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-644 000	-644 000
			25 187 391	25 831 391
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			22 611 391	
Not 15 Fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			571 275	553 682
Årets avsättning			0	95 300
Uttag under året			-113 469	-77 708
Belopp vid årets utgång			457 806	571 275
Not 16 Övriga kortfristiga skulder				
Preliminärskatt			557	2 490
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december			614	2 607
(Mer övriga skulder)			0	0
			1 171	5 097

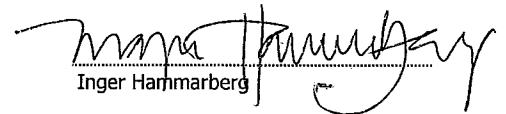

HSB brf Ekorren i Umeå
Noter
2010-12-31
2009-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

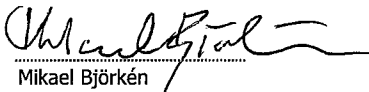
Upplupna räntekostnader	17 388	34 857
Övriga upplupna kostnader	126 425	239 759
Förutbetalda hyror och avgifter	550 078	531 764
	693 891	806 380

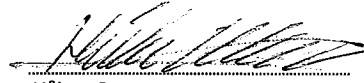
Umeå, den 24/3 2011


 Veronica Abnersson

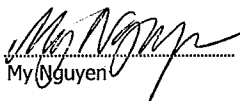

 Assar Björvall

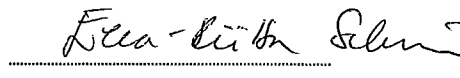

 Inger Hammarberg


 Mikael Björkén


 Håkan Ottosson

Vår revisionsberättelse har 11-03-31 avgivits beträffande denna årsredovisning


 My Nguyen


 Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Umeå
Organisationsnummer 794000-0974

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Umeå för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 31/3 2011



My Nguyen
Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor