



# Styrelsen för HSB brf Ekorren i Umeå

Org.nr: 794000-0974

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

✓

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening BRF Ekorren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01-2011-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

### 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 2011-09-20.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-04 På stämman deltog 63 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 191 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

### Styrelse

Veronica Abnersson	ordförande
Karin Sjölund	vice ordförande
John Gustafsson	sekreterare
Mikael Björkén	vice sekreterare
Assar Burvall	ledamot
Kent Johansson	ledamot
Håkan Ottosson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige

Styrelsesuppleanter har varit Anders Lind, Krister Nordström och Mikael Hedlund utsedd av HSB Umeås fullmäktige.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 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 Karin Sjölund som suppleant.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Mats Hammarberg (Sammankallande), Titti Ådén och Niklas Svedberg.

**Studie-, miljö- och fritidsverksamhet**

Studieorganisations Styrelsen varit och föreningens fritidskommitté har bestått av Kikki Johansson, Ann-Catrin Granberg och Inger Hammarberg. Harald Åström och Matti Eliasson har även de ingått i fritidskommittén med uppdraget att utföra enklare reparationer och underhåll av områdets utomhusmiljö.

**Fritidskommitténs arbete under 2011**

Vi har haft en mycket aktiv fritidskommitté verksamhetsåret 2011. Flera möten har hållits som resulterat i Barnens Dag med hoppborg, ansiktsmålning, godisregn, fika och korvförsäljning. Dagen blev mycket populär och både barn och vuxna deltog från hela bostadsområdet. Fritidskommittén har även varit engagerade vid en gemensam städdag där ett stort antal boenden hjälpte till att fixa lekparken, rensa ogräs och reparera sandlådor bland annat. Matti Eliasson och Harald Åström har varit till stor hjälp när vi satte upp nya staket vid de två infarterna till Björnbärsvägen. De har även hjälpt till att upprusta lekparken, måla staket mm. Många boenden har varit mycket nöjda med fritidskommitténs arbetsinsats.

**Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 140 medlemslägenheter har under året 8 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

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	7361	7 128	6713	6 634	6 602
Rörelseresultat tkr	4050	664	1 171	-445	2 037
Resultat efter finansiella poster tkr	3168	-417	-4	-1 736	742
Resultat efter föreslagen resultatdisp. tkr	1860	962	0	151	69
Balansomslutning tkr	42193	33 067	34 352	35 636	37 301
Fond för yttre underhåll tkr	108	1 487	1 491	3 379	2 706
Avgifts- & hyresbortfall bostäder o lokaler %	0	0	0	0	0
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	179	193	186	176	170
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	2190	1 903	1 952	2 000	2 049
Genomsnittsränta på lån %	2,72	4,14	4,41	5,37	5,21
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	526	507	483	483	483

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Konsultfirman Repab AB har även detta år fått uppdraget att revidera planen. Då en totalrevidering utfördes 2010 var ändringarna av mindre karaktär detta år. Vi har idag en underhållsplan som stämmer mycket bra överens med föreningens underhållsbehov både i dagsläget och för framtiden.

### Under året har följande ombyggnationer och underhåll utförts:

- Kulvertarbete i samband med konvertering till vattenburet värmesystem (Etapp 1, 2 och 3 är påbörjad men färdigställs till våren)
- Rödragningar är påbörjade inomhus (Etapp 1).
- Uppdatering av bredbands- och TV-nät

### HSB Vind i Umeå Ek för

Brf Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 63 701 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 850 kWh per andel. Utfallet blev 910 kWh per andel (867 kWh år 2010). Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av vindel produktionen var 12,7 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Svensk Energis miljöredovisning för 2011 kommer först till sommaren varför 2010 års siffror redovisas. Elproduktionen 2010 var totalt 60 702 kWh och det innebär en miljöförbättring för bostadsrättsföreningen med 19 413 kg\* i jämförelse med motsvarande mängd genomsnittlig producerad el i Norden. Utdelningen från HSB Vind blev 165 kronor per andel för 2010 år verksamhet, vilket innebär en intäkt i årets bokslut med 11 550 kronor.

\* Källa; Svensk Energi, Siffrorna avser 2010 års miljöbelastning för genomsnittligt producerad el på den Nordiska elmarknaden, den s.k. residualmixen var 320 gram per kWh.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2012

Budgeten för 2012 visar på ett överskott efter avsättning till yttre fond med 3 033 122 kr. Avsättning till yttre fond har då gjorts med 1 242 000 kr i enlighet med rekommendationerna i föreningens underhållsplan. Hänsyn till fjärrvärmens kostnader och intäkter har tagits i 2012 års budget. Styrelsen har i samråd med HSB Umeå tagit fram en ekonomisk femårsplan för att säkerställa att det underhåll som planeras kan genomföras och finansieras med egna medel. Ingen avsättning till inre underhållsfond kommer att ske.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjs med 3,5 % från och med 2012-01-01, avgiften blir då 544 kr per m<sup>3</sup>.

### Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

- Underhåll och reparationer av takkupor på radhusen
- Kompletterande asfaltering av gångbanor och parkeringar.
- Renovering och/eller byte av garageportar.

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.

### Styrelsearbetet

Vid årsstämman 2011 förstärktes styrelsen med två ledamöter och två suppleanter vilket var mycket positivt. Det var något som önskades och även kommunicerades ut av valberedningen till medlemmarna inför årsstämman 2010. Vi har under året haft fler styrelsemedlemmar och även suppleanter som besitter expertis inom områdena energi, bygg och teknisk förvaltning. Andra är mycket kunniga administratörer och organisatörer. Det har varit till stor hjälp i fördelningen av arbetsuppgifter men även i diskussioner med de entreprenörer och leverantörer som styrelsen valt att samarbeta med. Vi upplever även att föreningens medlemmar visat stort engagemang i olika frågor och ett gediget intresse att arbeta vidare för föreningens bästa.

## Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	107 838
Balanserat resultat	2 609 682
Årets resultat	<u>3 167 949</u>
	5 885 469

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 1 307 454 kr, varav 1 444 000 kr är en avsättning och 136 546 kr är ett uttag motsvarande årets kostnad. Till balanserat resultat överförs 1 860 495 kr, vilket ger;

Fond för yttre underhåll	1 415 292
Balanserat resultat	<u>4 470 177</u>
	5 885 469

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



**HSB brf Ekorren i Umeå**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>7 360 534</b>	<b>7 128 351</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 368 643	-2 550 167
Underhåll	Not 3	-136 546	-3 068 350
Fastighetsskatt		-418 755	-416 855
Avskrivningar	Not 4	-386 253	-429 077
Summa fastighetskostnader		<u>-3 310 197</u>	<u>-6 464 449</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 050 337</b>	<b>663 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	47 826	1 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-930 214	-1 082 460
Summa finansiella poster		<u>-882 388</u>	<u>-1 080 759</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 167 949</b>	<b>-416 856</b>
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 14	-1 307 454	1 379 350
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		<b>1 860 495</b>	<b>962 494</b>

~

**HSB brf Ekorren i Umeå****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 30 595 618 30 981 871

Pågående byggnadsverksamhet

Not 7 6 232 391 218 576

36 828 009 31 200 447*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 462 500 462 500

462 500 462 500

Summa anläggningstillgångar

37 290 509 31 662 947**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 121 7 762

Övriga fordringar

Not 9 98 5 335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 318 322 248 592

324 541 261 689

Plusgiro och bank

4 577 934 1 142 0974 577 934 1 142 097

Summa omsättningstillgångar

4 902 475 1 403 787**Summa tillgångar****42 192 984** **33 066 734**

✓

**HSB brf Ekorren i Umeå****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Not 11

3 043 600

3 043 600

Fond för yttre underhåll

Not 12

107 838

1 487 188

3 151 4384 530 788*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 609 683

1 647 189

Årets resultat

3 167 949-416 8565 777 6321 230 333

Summa eget kapital

8 929 0705 761 121**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

28 987 14125 187 391

28 987 141

25 187 391

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

689 000

644 000

Leverantörsskulder

2 412 855

286 010

Skatteskulder

18 824

35 344

Fond för inre underhåll

Not 14

396 563

457 806

Övriga skulder

Not 15

22 662

1 171

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

736 870693 8914 276 7732 118 222

Summa skulder

33 263 91427 305 613**Summa eget kapital och skulder****42 192 984****33 066 734****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet

34 774 513

34 774 513

*varav ej utnyttjad del*

5 098 372

8 943 122

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

M  
↓



**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% av anskaffningsvärdet.

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Vind värderas 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 20 715 982 kr, oförändrat jämfört med föregående år.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

	<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Ersättningar till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	124 319	117 535
Vicevärdsarvode	55 200	54 700
Föreningsvald revisor	4 000	4 500
Andra ersättningar	34 296	51 984
	<b>217 815</b>	<b>228 719</b>
<b>Skatter och avgifter</b>		
Uttagsbeskattning eget arbete	0	0
Sociala kostnader	64 423	60 206
Pensionskostnader och förpliktelser	112	0
	<b>64 535</b>	<b>60 206</b>
<b>Totalt</b>	<b>282 350</b>	<b>288 925</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB brf Ekorren i Umeå

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	6 959 340	6 704 424
	Hyror garage, p-platser	450 730	449 776
	Övriga intäkter	-2 666	19 197
	<i>Brutto</i>	<u>7 407 404</u>	<u>7 173 397</u>
	Hysesbortfall garage och p-platser	-46 870	-45 046
	<b>Summa</b>	<b>7 360 534</b>	<b>7 128 351</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	282 350	288 925
	Fastighetsskötsel och lokalvård	271 243	280 253
	Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	225 932	378 914
	Reparationer	250 586	241 497
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	265 865	293 809
	Vatten	303 596	263 003
	Renhållning	181 460	172 691
	Kabel-TV	87 412	85 950
	Internet - datadrift	34 472	7 276
	Fastighetförsäkring	90 088	82 816
	Förvaltningsarvoden 1)	246 408	256 809
	Övriga driftskostnader	<u>129 231</u>	<u>198 225</u>
		<b>2 368 643</b>	<b>2 550 167</b>
1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9640 kr (9550 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 181840 kr (179836 kr)			
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Lekplats och staket	125 650	0
	Golvbrunn	7 000	0
	Elkabel, åtgärd under cykelbana	3 896	0
	Utbyte yttre panel	0	1 182 627
	VVS-arbeten	0	108 475
	Takarbeten samt målningsarbeten	0	1 454 597
	Markarbeten	0	39 354
	Tvättstugor	0	221 546
	Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>61 751</u>
		<b>136 546</b>	<b>3 068 350</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	339 108	377 850
	Om- och tillbyggnader	47 145	48 590
	Inventarier	0	2 637
		<u>386 253</u>	<u>429 077</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från bank	35 745	1 350
	Övriga ränteintäkter	531	351
	Utdelning på aktier och andelar	<u>11 550</u>	<u>0</u>
		<b>47 826</b>	<b>1 701</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	755 312	1 082 460
	Räntekostnader kortfristiga skulder	<u>174 902</u>	<u>0</u>
		<b>930 214</b>	<b>1 082 460</b>



## HSB brf Ekorren i Umeå

Noter	2011-12-31	2010-12-31		
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	39 391 552	39 391 552		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>39 391 552</b>	<b>39 391 552</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 409 681	-7 983 241		
Årets avskrivningar	-386 253	-426 440		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 795 934	-8 409 681		
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>30 595 618</b>	<b>30 981 871</b>		
varav byggnader	28 448 228	28 834 481		
varav mark	2 147 390	2 147 390		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnadsverksamhet	<b>218 576</b>	<b>0</b>		
Årets anskaffning	6 013 815	218 576		
<b>Utgående restvärde pågående byggnadsverksamhet</b>	<b>6 232 391</b>	<b>218 576</b>		
<b>Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark</b>	<b>36 828 009</b>	<b>31 200 447</b>		
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 91473000 kr. Värdeår 1978				
	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	
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	
	<u>61 758 000</u>	<u>29 715 000</u>	<u>91 473 000</u>	
<b>Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Andel i HSB Umeå	500	500		
Andelar i HSB Vind Umeå	462 000	462 000		
	<u>462 500</u>	<u>462 500</u>		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattekonto	98	100		
Övriga fordringar	0	5 235		
	<b>98</b>	<b>5 335</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Ränta	0	1 350		
Fastighetsförsäkring	93 809	90 088		
Förutbetalda kostnader	224 513	157 154		
	<b>318 322</b>	<b>248 592</b>		
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 043 600	1 647 189	1 487 188	-416 856
Vinstdisp enl. stämmobeslut		962 494	-1 379 350 *	416 856
Årets resultat				3 167 949
Belopp vid årets slut	3 043 600	2 609 683	107 838	3 167 949
* Beslutad avsättning 1 689 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.				
<b>Not 12 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition</b>				
Belopp vid årets ingång		1 487 188	1 491 215	
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut		-1 379 350	-4 027	
Föreslagen överföring enl underhållsplan		1 444 000 *	1 689 000	
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad		-136 546	-3 068 350	
<b>Summa</b>		<b>1 415 292</b>	<b>107 838</b>	
* Föreslagen avsättning 1 444 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.				



## HSB brf Ekorren i Umeå

## Noter

2011-12-31

2010-12-31

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
NORDEA HYPOTEK A 39788287883	2,35%	2012-05-19	9 689 994	9 937 994
NORDEA HYPOTEK A 39788290582	2,75%	2013-05-15	6 757 585	6 929 585
NORDEA HYPOTEK A 39788585973	3,17%	2012-02-24	4 488 750	
NORDEA HYPOTEK A 39788287875	3,45%	2014-01-22	8 739 812	8 963 812
			<b>29 676 141</b>	<b>25 831 391</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år

	-689 000	-644 000
	<u>28 987 141</u>	<u>25 187 391</u>

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år

	26 231 141	22 611 391
--	------------	------------

**Not 14 Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	457 806	571 275
Uttag under året	-61 243	-113 469
Belopp vid årets utgång	<b>396 563</b>	<b>457 806</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

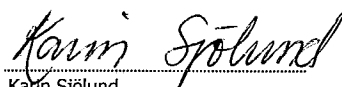
Preliminärskatt	14 408	557
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	8 254	614
Mer övriga skulder	0	0
	<b>22 662</b>	<b>1 171</b>

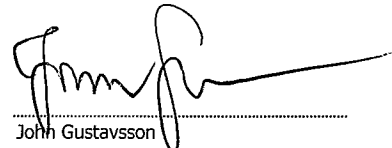
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	28 819	17 388
Övriga upplupna kostnader	148 749	126 425
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>559 302</u>	<u>550 078</u>
	<b>736 870</b>	<b>693 891</b>

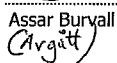
Umeå, den 21/3 2012


  
Veronica Abnersson

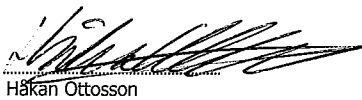
  
Karin Sjölund

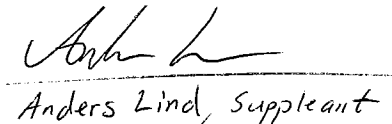
  
John Gustavsson

  
Mikael Björkén

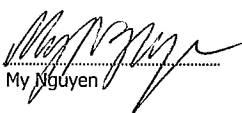
  
Assar Burvall  
(Avgitt)

  
Kent Johansson

  
Håkan Ottosson

  
Anders Lind, Suppleant

Vår revisionsberättelse har 12-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
My Nguyen

Av stämman vald revisor

  
Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekorren

Organisationsnummer 794000-0974

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ekorren för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekorren för år 2011.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

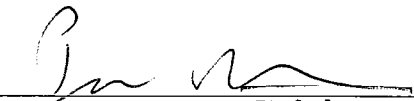
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 22/3 . 12

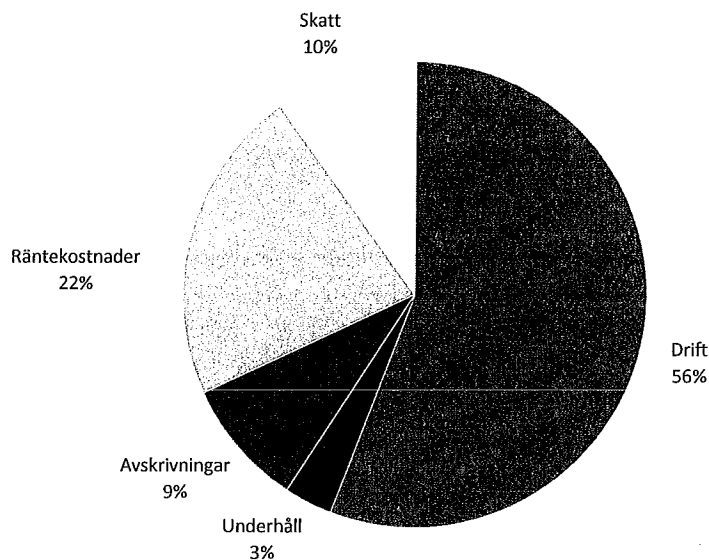
  
BoRevision AB **Pia Andersson**

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
My Nguyen

Av föreningen vald revisor

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

