



# Styrelsen för HSB brf Ekorren i Umeå

Org.nr: 794000-0974

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening BRF Ekorren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

### 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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2012-10-16.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-29. På stämman deltog 38 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 191 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

### Styrelse

Veronica Abnersson	ordförande	tom 2012-12-18
Anders Lind	vice ordförande, ordf	from 2012-12-18
John Gustafsson	sekreterare	
Karin Sjölund	vice sekreterare	
Mikael Björkén	ledamot	
Kent Johansson	ledamot	
Håkan Ottosson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Åsa Wågström och Johan Burström, ledamot from 2012-12-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 20 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit My Nguyen som under hösten efterträddes av suppleant Magnus Linder 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 Anders Lind som suppleant.

### Valberedning

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



### Studie-, miljö- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Styrelsen varit och föreningens fritidskommitté har bestått av Kicki Johansson 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 2012

Under 2012 har Matti Eliasson och Harald Åström har varit till stor hjälp då det hjälpt till med snöskottning, att reparera garageportar, förbättringsmål samt vara behjälpliga vid enklare snickeriarbeten då behov har funnits. Alla är mycket tacksamma för deras arbetsinsats.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 140 medlemslägenheter har under året 13 överlåtit.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
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 Enqvist

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	8 020	7 361	7 128	6 713	6 634
Rörelseresultat tkr	2 960	4 050	664	1 171	-445
Resultat efter finansiella poster tkr	1 825	3 168	-417	-4	-1 736
Resultat efter föreslagen resultatdisp. tkr	32	1 860	962	0	151
Balansomslutning tkr	50 666	42 193	33 067	34 352	35 636
Fond för yttre underhåll tkr	1 415	108	1 487	1 491	3 379
Avgifts- & hyresbortfall bostäder o lokaler %	0	0	0	0	0
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	251	179	193	186	176
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	2 808	2 190	1 903	1 952	2 000
Genomsnittsränta på lån %	3,42	2,72	4,14	4,41	5,37
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	544	526	507	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. Mindre justeringar har gjorts i samband med att konverteringen till nytt värmesystem. Bland annat har varmvattenberedarna tagits bort från det planerade underhållet.



Tillägg har gjorts vad det gäller värmecentralernas maskinpark och underhållsbehov. Föreningen har därmed en underhållsplan som stämmer mycket bra överens med vårt nuvarande och framtida underhållsbehov.

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

- Konvertering till vattenburet värmesystem är genomfört.
- Individuell mätutrustning av värme och varmvatten är installerade i varje bostad samt i ekonomibygnaderna.
- Kompletterande asfaltering av gångbanor.
- Garageportar har fått nya ytskikt samt målats.

### **Nya avtal gällande försäkring, bredband och kabel- TV:**

Styrelsen har med Länsförsäkringar förhandlat fram nytt kollektivavtal gällande bostadsrättstillägget. Därmed har alla medlemmar i föreningen bostadsrättstillägget försäkrat via föreningen.

Styrelsen har även tecknat ett kollektivavtal med Bredbandsbolaget för leverans av Internet och telefoni.

I samband med att vi grävt kulvertar har vi förhandlat om avtalet med ComHem som levererar kabel- TV åt föreningen. I avtalet har vi uppgraderat med en ny kabel som klarar av framtidens behov, nya förstärkare samt att vi fått "tre hål i väggen" vilket innebär att ni som medlemmar kan välja att köpa Internet och lyssna på radio via ComHem. Dessutom lyckades vi få ner priset på leveransen av kabel- TV.

Om ni medlemmar använder dessa tjänster och har använt dem tidigare utan avtalen så har ni sparat minst 350 kr per månad.

### **HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB brf Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 64 291 kWh vindel.

Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 918 kWh per andel (910 kWh). Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av vindelproduktionen var 12,9 kg CO<sub>2</sub>e (12,7 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Svensk Energis miljöredovisning för 2012 kommer först till sommaren varför 2011 års siffror redovisas. Elproduktionen 2011 var totalt 63 701 kWh och det innebär en miljöförbättring för bostadsrättsföreningen med 18 537 kg\* i jämförelse med motsvarande mängd genomsnittlig producerad el i Norden.

\* Källa Svensk Energi. Siffrorna avser 2011 års miljöbelastning för genomsnittlig producerad el på den Nordiska elmarknaden, den sk residualmixen var 291 (320) gram Co<sub>2</sub>e per kWh.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2013**

Budgeten för 2013 visar på ett överskott efter avsättning till fond för yttre underhåll på 137 400 kr. Avsättning till yttre fond har då gjorts med 1 195 000 kr i enlighet med rekommendationerna i föreningens underhållsplan samt ytterligare 1 000 000 kr utöver den.

I budget för 2013 har hänsyn tagits till fjärrvärmens kostnader och intäkter.

Föreningen har en femårsplan för att säkerställa att det underhåll som planeras kan genomföras.



### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3,5% från och med 2012-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 0,9% från och med 2013-04-01. Den genomsnittliga årsavgiften är då 549 kr per m<sup>2</sup>.

### Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

- Underhåll och reparationer av takkupor på radhusen
- Renovering och/eller byte av garageportar.
- Underhåll och byte av utebelysning i området

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.

### Styrelsearbetet

Vi har under året haft engagerade och aktiva styrelsemedlemmar som besitter expertis inom områdena energi, bygg och teknisk förvaltning. Andra är mycket kunniga pedagoger, 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 ett fortsatt starkt engagemang från föreningens medlemmar 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	1 415 292
Balanserat resultat	4 470 177
Årets resultat	<u>1 825 126</u>
	7 710 595

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 1 793 310 kr, varav 1 242 000 kr är en avsättning enligt rekommendation i underhållsplanen samt en extra avsättning på 1 000 000 kr och 448 890 kr är ett uttag motsvarande årets kostnad.

Till balanserat resultat överförs 32 016 kr, vilket ger;

Fond för yttre underhåll	3 208 402
Balanserat resultat	<u>4 502 193</u>
	7 710 595

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>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>8 019 926</b>	<b>7 360 534</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 317 069	-2 368 643
Underhåll	Not 3	-448 890	-136 546
Fastighetsskatt		-541 023	-418 755
Avskrivningar	Not 4	-752 693	-386 253
Summa fastighetskostnader		<u>-5 059 675</u>	<u>-3 310 197</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 960 251</b>	<b>4 050 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 715	47 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 155 840	-930 214
Summa finansiella poster		<u>-1 135 125</u>	<u>-882 388</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 825 126</b>	<b>3 167 949</b>
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 12	-1 793 110	-1 307 454
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		<b>32 016</b>	<b>1 860 495</b>

ll

AC

**HSB brf Ekorren i Umeå****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

49 739 481

30 595 618

Pågående byggnadsverksamhet

Not 7

0

6 232 391

49 739 48136 828 009*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

462 500462 500

462 500

462 500

Summa anläggningstillgångar

50 201 98137 290 509**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

35 723

6 121

Övriga fordringar

Not 9

167

98

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

300 907318 322

336 797

324 541

*Kassa och bank*

Plusgiro och bankkonto Nordea

126 8504 577 934

126 850

4 577 934

Summa omsättningstillgångar

463 6474 902 475**Summa tillgångar****50 665 628****42 192 984***u**u*

**HSB brf Ekorren i Umeå****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Not 11

3 043 600

3 043 600

Fond för yttre underhåll

Not 12

1 415 292

107 838

4 458 8923 151 438*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 470 178

2 609 683

Årets resultat

1 825 126

3 167 949

6 295 3045 777 632

Summa eget kapital

10 754 1968 929 070**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

37 163 141

28 987 141

37 163 14128 987 141*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

779 000

689 000

Leverantörsskulder

463 676

2 412 855

Skatteskulder

120 702

18 824

Fond för inre underhåll

Not 14

350 734

396 563

Övriga skulder

Not 15

15 179

22 662

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 019 000

736 870

2 748 2914 276 773

Summa skulder

39 911 43233 263 914**Summa eget kapital och skulder****50 665 628****42 192 984****Poster inom linjen**

Uttaga pantbrev i fastighet

39 866 391

34 774 513

*varav ej utnyttjad del*

1 924 250

5 098 372

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga





## 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 1,3% 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 20 715 985 kr, oförändrat jämfört med föregående år.

#### 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.

	<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Ersättningar till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	105 723	124 319
Vicevärdsarvode	56 956	55 200
Föreningsvald revisor	600	4 000
Andra ersättningar	13 323	34 296
	<b>176 602</b>	<b>217 815</b>
<b>Anställda</b>		
Löner och ersättningar	<b>43 776</b>	<b>0</b>
<b>Skatter och avgifter</b>		
Sociala kostnader	59 947	64 423
Pensionskostnader och förpliktelser	450	112
	<b>60 397</b>	<b>64 535</b>
<b>Totalt</b>	<b>280 775</b>	<b>282 350</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

*ll*

*ll*



## HSB brf Ekorren i Umeå

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	7 202 748	6 959 340
Hyror garage, p-platser	466 824	450 730
Övriga avgifter	373 575	0
Övriga intäkter	19 801	-2 666
<i>Brutto</i>	<u>8 062 948</u>	<u>7 407 404</u>
Hysesbortfall garage och p-platser	-43 022	-46 870
<b>Summa</b>	<b>8 019 926</b>	<b>7 360 534</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	280 775	282 350
Fastighetsskötsel och lokalvård	276 823	271 243
Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	276 069	225 932
Reparationer	198 955	250 586
Försäkringsskador inkl ersättningar	-16 844	0
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	241 957	265 865
Uppvärmning	775 363	0
Vatten	333 023	303 596
Renhållning	216 209	181 460
Kabel-TV	84 372	87 412
Internet - datadrift	230 920	34 472
Fastighetsförsäkring	106 409	90 088
Förvaltningsarvoden 1)	245 103	246 408
Övriga driftskostnader	67 935	129 231
	<u>3 317 069</u>	<u>2 368 643</u>
1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10011 kr (9640 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 187848 kr (181840 kr)		
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Markarbeten	385 316	0
Målning garageportar	39 529	0
Reparationer av tak	24 045	0
Lekplats och staket	0	125 650
Golvbrunn	0	7 000
Elkabel, åtgärd under cykelbana	0	3 896
	<u>448 890</u>	<u>136 546</u>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Byggnader	699 881	386 253
Markanläggningar	52 812	0
	<u>752 693</u>	<u>386 253</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter från bank	19 473	35 745
Övriga ränteintäkter	1 242	531
Utdelning på aktier och andelar	0	11 550
	<u>20 715</u>	<u>47 826</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 155 728	755 312
Räntekostnader kortfristiga skulder	112	174 902
	<u>1 155 840</u>	<u>930 214</u>

lu



## HSB brf Ekorren i Umeå

Noter	2012-12-31	2011-12-31		
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	39 391 552	39 391 552		
Årets investeringar	19 896 556	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>59 288 108</b>	<b>39 391 552</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 795 934	-8 409 681		
Årets avskrivningar	-752 693	-386 253		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 548 627	-8 795 934		
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>49 739 481</b>	<b>30 595 618</b>		
varav byggnader	46 060 550	28 448 228		
varav mark	2 147 390	2 147 390		
varav markanläggning	1 531 541	0		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnadsverksamhet	<b>6 232 391</b>	<b>218 576</b>		
Årets anskaffning	14 049 481	6 013 815		
Överfört till ombyggnad	-19 896 556	0		
Kostnadsfört som underhåll	-385 316	0		
<b>Utgående restvärde pågående byggnadsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>6 232 391</b>		
<b>Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark</b>	<b>49 739 481</b>	<b>36 828 009</b>		
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 91 473 000 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	
	61 758 000	29 715 000	91 473 000	
<b>Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Andel i HSB Umeå	500	500		
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000		
	462 500	462 500		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattekonto	167	98		
	<b>167</b>	<b>98</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Ränta	19 473	0		
Fastighetsförsäkring	113 835	93 809		
Förutbetalda kostnader	167 599	224 513		
	<b>300 907</b>	<b>318 322</b>		
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 043 600	2 609 683	107 838	3 167 949
Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 860 495	1 307 454 *	-3 167 949
Årets resultat				1 825 126
Belopp vid årets slut	3 043 600	4 470 178	1 415 292	1 825 126

\* Beslutad avsättning 1 444 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

**HSB brf Ekorren i Umeå**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 12 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition</b>		
Belopp vid årets ingång	107 838	1 487 188
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	1 307 454	-1 379 350
Föreslagen överföring enl underhållsplan	2 242 000 *	1 444 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	-448 890	-136 546
<b>Summa</b>	<b>3 208 402</b>	<b>1 415 292</b>

\* Föreslagen avsättning 2 242 tkr överstiger den i underhållsplanen rekommenderade nivån med 1 000 tkr.

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
NORDEA HYPOTEK A 39788585973	2,94%	2013-03-19	4 443 750	4 488 750
NORDEA HYPOTEK A 39788602533	2,77%	2013-03-19	4 466 250	0
NORDEA HYPOTEK A 39788610382	3,61%	2020-01-01	4 488 750	0
NORDEA HYPOTEK A 39788287875	3,45%	2014-01-22	8 515 812	8 739 812
NORDEA HYPOTEK A 39788290582	2,75%	2013-05-15	6 585 585	6 757 585
NORDEA HYPOTEK A 39788287883	2,78%	2012-05-19	9 441 994	9 689 994
			<b>37 942 141</b>	<b>29 676 141</b>
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-779 000	-689 000
			37 163 141	28 987 141
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			34 047 141	26 231 141

**Not 14 Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	396 563	457 806
Uttag under året	-45 829	-61 243
Belopp vid årets utgång	<b>350 734</b>	<b>396 563</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Preliminärskatt	7 414	14 408
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	7 765	8 254
	<b>15 179</b>	<b>22 662</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	201 077	28 819
Övriga upplupna kostnader	273 723	148 749
Förutbetalda hyror och avgifter	544 200	559 302
	<b>1 019 000</b>	<b>736 870</b>

Umeå, den 4/4 2013

Johan Burström

Anders Lind

John Gustafsson

Karin Sjölund

Mikael Björkén

Kent Johansson

Håkan Ottosson

Vår revisionsberättelse har B-04-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Linder

Eeva-Riitta Salminen

**Eeva-Riitta Salminen**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av stämman vald revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Ekorren i Umeå

Organisationsnummer 794000-0974

---

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ekorren i Umeå för år 2012.

#### *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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2012-12-31 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 HSB brf Ekorren i Umeå för 2012.

#### *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.

#### *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 revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt 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 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 24/4 2013

Magnus Linder

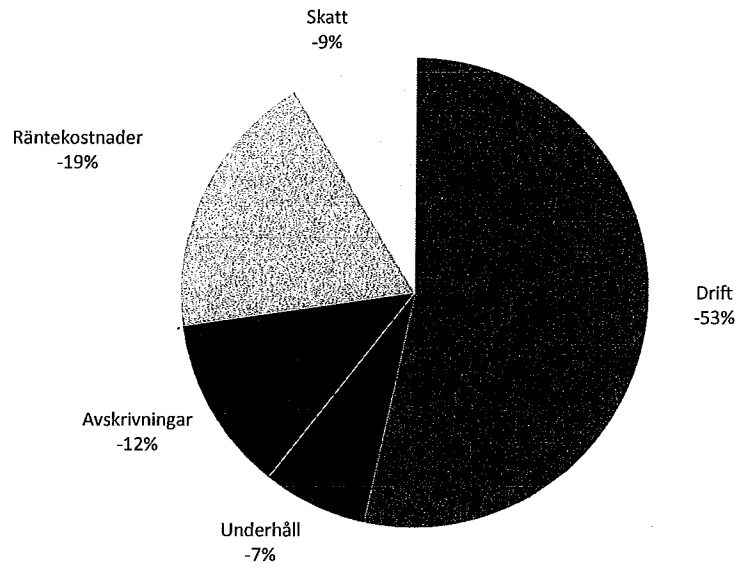
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

