

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Ängsbollen i Umeå
794000-0735

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

FÖRENINGSTÄMMA

HSB:s Bostadsrättsförening Ängsbollen I Umeå

Tid: Måndag den 17 maj 2021 Kl. 18.00

PLATS: Fritidslokalen Näckrosen 21

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/ godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden till styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och supplanter. Torbjörn Jonzon Linnea Talltjärn Emelie Segerljung
Mandattid utgår
16. Val av ordförande
17. Val av revisor och suppliant (väljs för 1 år)
18. Val av valberedning
19. Val av distriktsrepresentanter och suppleanter till HSBs distriktsstämma
20. Motioner se bilaga Övriga anmälda ärenden
21. Avslutning

På grund av coronan måste vi kanske med kort varsel flytta eller Ändra form av mötet

Sker med anslag och personlig kallel.

Varmt välkommen

Styrelsen

Motioner

1. Får medlemmar ha både garage och bilplats.
Svar. Nej men vi korttidsuthyr när ingen står på väntlistan
2. Skottning av bilplatser och utanför garage är dåligt gjorda hyresgästens ansvar.
Svar. Bättre information på anslagstavlan och på nyinflyttades infoblad.
Riktad info till dom som skottar dåligt (på grund koronan jobbar många hemifrån)
3. Ta bort häcken vid parkeringen på vallmovägen
Svar. styrelsen tittar på vilken åtgärd som är lämplig trimma eller ta bort.
4. Ytterdörrarna är dåliga kallt i trapphuset.
Svar. Vid energibisiktning tyckte bisiktningssmannen att det var lågprioriterad
Åtgärd. Styrelsen får titta på saken i samband med andra åtgärder i trapphuset,
5. Hyresavier gick ut innan höjning av garage och bilplatser hade informerats om
Svar Styrelsen tar på sig dett ock skll försöka bättra sig.
6. Avstängningen av strömmen till i maskinerna tvättstugan fungerar ej (Timotej)
Svar. Fixas i samband med belysningen byts.
7. Borrning i brandvägg på balkongen.
Borrning i brandvägg får ej göras (försämrar brandskyddet)
8. Vid takbytet bör vi instalera solfångare eller integrerade solceller.
Svar Tekniska utvecklingen går ganska snabbt framåt så man bör inte ligga
I framkant av ny teknik. Nästa sak är att då solcellerna har bäst verkningsgrad är
Då strömmen är billigast.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ängsbollen i Umeå, 794000-0735 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1962 på fastigheten Näckrosen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrosvägen 13-21, Timotejvägen 16 och 18 och Vallmovägen 30, 32 och 34 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostäder	96	5 256
Lokaler	2	167,5
Garageplatser	27	
Bilplatser med motorvärmare.	48	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2019 Nya balkonger med inglasning
- 2019 Nya servisledningar Timotejvägen(vatten, avlopp, spillvatten)
- 2019 Renovering av avlopp i bottenplattan, relining
- 2017 Besiktning och förbättring av föreningens avloppssystem, avloppsspölning
- 2017 Målning av betongfasader till föreningens fastigheter. Två gånger strykning.
- 2016 Omasfaltering
- 2015 Målning soprum
- 2014 Ny styrutrustning i värmecentral
- 2014 Energibesparingsåtgärder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Dagvatten och brunnar innergård
Byte och komplettering ytterbelysning
Byte servisledningar VA Timotejvägen 18

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-09-15, då konstaterades att yttre trappnedgångar måste åtgärdas, 3 st.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte yttertak och eventuellt rote
- Byte belysning källargångar
- Byte lägenhetsdörrar och låssystem
- Byte belysning trapphus och ljudisolering
- Rep trappnedgångar Näckrosen 3 st

Planerade åtgärder finansieras ur fond för yttre underhåll och egna medel samt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2021-01-01. En höjning på 10% på garagen och 22 kr/månad för p-platser beslutades. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 641 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen har fr o m 2019 i oktober tagit ut en balkongavgift.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Torbjörn Jonzon	ordförande
Christer Forsgren	vice ordförande
Linnea Talltjärn	sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Fredrik Åström
Emelie Segerljung

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Torbjörn Jonzon, Linnea Talltjärn samt suppleant Emelie Segerljung

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torbjörn Jonzon, Christer Forsgren, Linnea Talltjärn och Alf Bergström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Högdahl med Mats Sundqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mattias Johansson (sammankallande) samt Christer Forsgren och Alf Bergström.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Torbjörn Jonzon samt Christer Forsgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-19. På stämman deltog 15 medlemmar. Det hade inkommit 6 st motioner.

1. Förslag om hink med sand i varje trapphus - Svar: bifölls
2. Biltvätt och slänga fimpar i dagvattnet - Svar: Båda sakerna är redan förbjudna så styrelsen anser att information om det räcker.
3. Störande ljud på sena tider från vissa garage - Svar: Vicevärden talar med berörda
4. Belysning garage och trapphus - Svar: Styrelsen har påbörjat anbudsförfarande för flera olika alternativ
5. Åtgärder bör informeras tydligare - Svar: Info sker med lapp i postfack och/eller på anslagstavla(finns i varje trapphus) Styrelsen försöker informera så snabbt och tydligt som möjligt. Man har diskuterat att starta en facebook-grupp.
6. Sätta upp en hylla innan för dörren i soprummet - Svar: Sopvagnarna går väldigt lätt att dra fram och ställa tillbaka för att hämta påsar.

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Näckrosen, kostnadsfördelningen är att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten adressen Timotejvägen 12. Ängsbollen betalar även 9,7% av Näckrosens totala fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen samt 13% av Näckrosens totala elkostnader.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ängsbollen äger 75 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 72 587 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 14,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 24 520 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 72 587 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 126 (118) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	200 300	2 276 649	1 086 722	435 789
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-19			435 790	-435 789
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-358 645	358 645	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		57 000	-57 000	
Årets resultat				-25 362
Vid årets slut	200 300	1 975 004	1 824 157	-25 362

Flerårsöversikt

	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning i tkr	3 905	3 690	3 595	3 573	3 637
Resultat efter fin.poster i tkr	-25	436	594	319	-145
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	641	641	641	641	641
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	446	453	442	404	382
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 314	3 273	1 005	1 046	1 086
Genomsnittlig ränta lån i %	1,04	1,07	0,72	1,12	2,22
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	364	420	388	338	377
Soliditet i %*	17,5	16,6	30,5	30,3	28,1
Sparande, kr/m2 totalyta**	191	156	170	197	

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2017. 2017 års nyckeltal har räknats om men 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 970 948 kr. Under året har föreningen amorterat 465 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 824 156
Årets resultat	-25 362
Totalt att disponera	1 798 794

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 798 794**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 904 586	3 689 696
Övriga rörelseintäkter	3	12 493	-
		<u>3 917 079</u>	<u>3 689 696</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 419 625	-2 456 250
Underhåll	5	-358 645	-44 850
Övriga externa kostnader	6	-40 786	-45 540
Personalkostnader	7	-237 832	-216 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-700 762	-365 850
		<u>-3 757 649</u>	<u>-3 129 361</u>
Rörelseresultat		159 430	560 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	413	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-185 205	-124 825
		<u>-184 792</u>	<u>-124 546</u>
Resultat efter finansiella poster		-25 362	435 789
Resultat före skatt		-25 362	435 789
Årets resultat	11	-25 362	435 789

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	20 400 870	20 372 493
		<u>20 400 870</u>	<u>20 372 493</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	15	495 500	495 500
		<u>495 500</u>	<u>495 500</u>
Summa anläggningstillgångar		20 896 370	20 867 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 426	118
Avräkning HSB Norr ek för		1 654 070	2 578 707
Övriga fordringar	16	37 254	444 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	111 422	145 400
		<u>1 805 172</u>	<u>3 168 281</u>
Summa omsättningstillgångar		1 805 172	3 168 281
SUMMA TILLGÅNGAR		22 701 542	24 036 274

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		200 300	200 300
Yttre underhållsfond	18	1 975 004	2 276 649
		<u>2 175 304</u>	<u>2 476 949</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 824 156	1 086 722
Årets resultat		-25 362	435 789
		<u>1 798 794</u>	<u>1 522 511</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 974 098	3 999 460
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	17 518 148	9 600 000
		<u>17 518 148</u>	<u>9 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	452 800	8 150 948
Leverantörsskulder		178 583	865 571
Aktuell skatteskuld		15 755	10 763
Övriga skulder	21	34 109	35 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	528 049	1 373 789
		<u>1 209 296</u>	<u>10 436 814</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 701 542	24 036 274

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från och med år 2018.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller inga lån till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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 21,4 procent. Föreningen har inga skattemässiga underskott.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2018 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 369 120	3 369 120
Hysesintäkter	239 099	224 844
Intäkter el	-	13 065
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 007	15 077
Intäkter balkongavgifter	270 360	67 590
	<u>3 904 586</u>	<u>3 689 696</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>3 904 586</u>	<u>3 689 696</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Borttagn brandpost, försäkr.ers mm	12 493	-
	<u>12 493</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	365 478	312 374
Snöröjning och halkbekämpning	80 076	102 611
Reparationer	147 435	190 657
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	276 492	349 066
Uppvärmning	506 226	544 749
Vatten	220 786	203 823
Renhållning	108 090	76 388
Förvaltningskostnader	235 334	206 619
Försäkring	67 821	65 879
Fastighetsskatt/avgift	160 636	155 412
Kommunikation och media		
Datakommunikation	144 000	144 000
Kabel-TV	107 251	104 672
	<u>2 419 625</u>	<u>2 456 250</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler - Avluftn.rör skyddsrum, stålställn balk	72 194	
Målning lusthus fönster mm	179 101	
Utfört underhåll installationer - slutbesiktn relining	26 125	
Utfört underhåll mark - flytt av dagbrunn		44 850
Breddning parkering mm	81 225	
	<u>358 645</u>	<u>44 850</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier inköp skottkärra		699
Kreditupplysningar	3 017	1 000
Alektumkostn, bankkostn	3 344	6 948
Bolagsverket, gåvor	1 085	3 842
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	33 340	33 051
	<u>40 786</u>	<u>45 540</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Alf Bergström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	52 137	54 677
Vicevärd	42 599	36 000
Bilersättningar	1 000	2 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 866	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	17 199	16 186
	<u>116 801</u>	<u>112 463</u>
Lokalvårdare har Ann-Gerd Rehn och Ann-Britt Grönlund		
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	108 226	89 894
Sociala kostnader	11 305	12 745
Pensionskostnader		-1 230
Övriga personalkostnader	1 500	3 000
	<u>237 832</u>	<u>216 872</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	689 291	365 379
Markinventarier	11 471	471
	<u>700 762</u>	<u>365 850</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	413	279
	<u>413</u>	<u>279</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	185 205	124 492
Övriga finansiella kostnader		333
	<u>185 205</u>	<u>124 825</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-25 362	435 789
Reservering till yttre underhållsfond	-57 000	-217 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	358 645	44 850
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>276 283</u>	<u>263 639</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	30 537 482	16 175 388
-Årets anskaffningar Tillkommande kostnader balkonger inkl belysn	393 428	
-Årets anskaffningar Utomhusbelysning	160 711	
-Årets anskaffningar Ny dagvattenledning	175 000	
Balkongrenovering m inglasning		12 118 659
Projekt relining		2 102 211
Ny servis		141 224
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	31 266 621	30 537 482
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 319 714	-9 953 864
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-700 762	-365 850
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 020 476	-10 319 714
Bokfört värde byggnader	20 246 145	20 217 768
Bokfört värde mark	154 725	154 725
Summa bokfört värde byggnader och mark	20 400 870	20 372 493
Värdeår 1962		
Taxeringsvärde byggnader:	45 664 000	45 664 000
Taxeringsvärde mark:	27 976 000	27 976 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Omklassificeringar		-1 836 381
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		28 933
-Avyttringar och utrangeringar - inventarier före 1999		-28 933
		-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början		-28 933
-Avyttringar och utrangeringar - inventarier före 1999		28 933
		-
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	495 000	495 000
	495 500	495 500

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Swoosh relining kreditnota		363 430
HSB balkongprojekt		33 028
Genomströmn.kto avräkning		10 344
Skattekonto	37 254	37 254
	37 254	444 056

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor jan-febr 2021	24 000	24 000
Com Hem Q1 2021	27 167	26 812
Fastighetsförsäkring 2021	60 255	59 943
Umeå Kommun lgh 55 och 82		21 580
Elavgifter lgh 2019		13 065
	111 422	145 400

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 276 649	2 104 499
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	57 000	217 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-358 645	-44 850
Fondbehållning vid årets slut	1 975 004	2 276 649

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek 241497	2022-04-30	0,95	3 880 000	3 960 000
Stadshypotek 245377	2024-06-01	1,03	3 941 400	-
Stadshypotek 242142	2023-06-01	1,01	5 720 000	5 920 000
Nordea 39788850073	2020-08-17	1,36	-	2 357 188
Stadshypotek 240675	2020-03-02	0,63	-	3 349 000
Stadshypotek 247047	2024-12-01	0,69	2 090 960	-
Nordea 39788871933	2020-12-03	1,09	-	2 164 760
Stadshypotek 245921	2022-09-01	0,75	2 338 588	-
Totala skulder på bokslutsdagen			17 970 948	17 750 948
Nästa års amortering			-452 800	-471 200
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 811 200	-1 884 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			15 706 948	15 394 948
Totala skulder på bokslutsdagen			17 970 948	17 750 948
Avgår kortfristig del			-452 800	-8 150 948
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 518 148	9 600 000

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	452 800	471 200
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	7 679 748
	452 800	8 150 948

Not 21 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	20 126	22 596
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 983	13 147
	34 109	35 743

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Semesterlöneskuld	16 560	-
Räntor	8 727	12 042
Förutbetalda avgifter/hyror	318 943	292 702
Borevision	11 000	9 400
El	41 399	51 307
Fjärrvärme	62 965	68 118
Vatten	16 150	10 591
Renhållning	2 375	
Snöröjning	35 000	15 295
Tillk kostnad balkongreovering		900 000
Övrigt	14 930	14 334
	528 049	1 373 789

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 600 000	18 600 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 600 000	18 600 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Underskrifter

Umeå 2021-03-02


Torbjörn Jonzon



Christer Forsgren


Linnea Talljäm


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-18


Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ängsbollen i Umeå, org.nr. 794000735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ängsbollen i Umeå för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängsbollen i Umeå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 18/3 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor