



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Näckrosen i Umeå

794000-0776

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Näckrosen i Umeå, 794000-0776 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 1960 på fastigheten Näckrosen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrovägen 1-11 och Timotejvägen 6-14 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 samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	99	5 907
Lokaler	9	365
		<hr/> 6 272

På föreningens fastigheter finns 64 parkeringsplatser samt 18 varmgarage

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten varav under år 2019:

- Stamreovering/relining
- Byte 17 st garageportar
- Ombyggnad avfallshantering Timotejvägen
- Ny fasadbelysning och passersystem entréer
- Källsortering inomhus
- OVK besiktning med tillkommande efterarbete
- Tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar har köpts in

Gjorda underhåll och investeringar

- 2018 Gallerförråd för uthyrn till medlemmar
- 2018 Byte brandsäkra dörrar tvättstuga
- 2018 Rengöring frånluftssystem lgh
- 2018 Renovering lekpark
- 2018 Rep o ommålning invändigt soprum
- 2018 Energideklaration
- 2018 Montage av nytt passersystem entrédörr
- 2018 Ombyggnad utemiljö
- 2017 Brandbesiktning och efterarbete har inletts med att brandsäkra fastigheterna, avloppsspölning
- 2016 Påbörjades byte av el-roten. Samt upprustning av soprummet på Näckrovägen.
- 2015 Takbytet avslutades 2015, målning av parkeringsplatser har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bygga av 9 evakueringsförråd inför ombyggnad av lägenhetsförråden
- Installation till-och frånluft tvättstuga Timotejvägen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-08-19 och då konstaterades inga allvarliga brister på fastigheten. Huvuddelen av anmärkningarna berörde mindre reparationer i räcken och lejdare i trapphus.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning källarutrymmen
- Byte balkonger med ökad golvyta och ev inglasning
- Ombyggnad lägenhetsförråd
- Träfasad byte på källarnedgångar
- Uppstart digitalt tvättstugesystem
- Laddplatser för elbilar

~~Planerade åtgärder regleras med uttag ur fond för yttre underhåll, avskrivningsplaner samt egna medel. För att finansiera ev balkongprojekt behöver nya lån tas upp.~~

Jimmy Lindholm HSB, är förvaltare i föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 616 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen behövde höja sina avgifter och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3 % från 2021-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 634 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 137 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Olof Åström	ordförande
Johan Nilsson	vice ordförande
Kristina Åström	sekreterare
Arvid Edberg	ledamot
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Rasmus Åslund
Anton Johnsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johan Nilsson samt bland suppleanterna Rasmus Åslund och Anton Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olof Åström, Johan Nilsson, Kristina Åström och Arvid Edberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Nils Granberg med Ulrika Åström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs

Riksförbundet utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Nataliya Gunchenko, sammankallande samt Kjell Stenudd.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Johan Nilsson samt Jan-Olof Åström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 33 medlemmar, inga motioner hade inkommit

Väsentliga avtal

~~Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Ängsbollen,~~
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	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi, HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi
Försäkringar	Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 131 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 194	4 123	4 066	3 937	3 935
Resultat efter fin.poster i tkr	462	410	736	688	783
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	616	604	580	580	581
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	441	433	406	371	376
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 799	1 545	1 602	1 658	1 712
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,1	1,1	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	463	462	485	482	511
Sparande, kr/m2 totalyta*	177	183	198	210	
Soliditet i %**	42,8	45,2	42,5	39,5	34,9

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 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.

W

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 286 000 kr. Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 2 000 000 kr, amorterat 449 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 35 810 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 7,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 12 097 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 35 810 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.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	275 705	2 900 741	5 094 634	409 646
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-25			409 646	-409 646
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-132 527	132 527	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		137 000	-137 000	
Årets resultat				461 802
Vid årets slut	275 705	2 905 214	5 499 807	461 802

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 499 807
Årets resultat	461 802
Totalt att disponera	5 961 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 961 609**

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	4 196 973	4 123 003
Övriga rörelseintäkter	3	251	2 211
		<u>4 197 224</u>	<u>4 125 214</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 766 565	-2 727 460
Underhåll	5	-132 527	-283 169
Övriga externa kostnader	6	-118 717	-66 535
Personalkostnader	7	-87 801	-80 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-518 223	-454 333
		<u>-3 623 833</u>	<u>-3 611 499</u>
Rörelseresultat		573 391	513 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	213	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111 802	-104 450
		<u>-111 589</u>	<u>-104 069</u>
Resultat efter finansiella poster		461 802	409 646
Resultat före skatt		461 802	409 646
Årets resultat	11	461 802	409 646

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	17 553 513	17 980 707
Inventarier	13	170 170	190 074
Pågående nyanläggningar och förskott	14	80 773	-
		<u>17 804 456</u>	<u>18 170 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	244 700	244 700
		<u>244 700</u>	<u>244 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 049 156</u>	<u>18 415 481</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 572	68 766
Övriga fordringar	15	99 572	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	134 592	200 543
		<u>301 736</u>	<u>269 793</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	2 986 078	512 583
Summa omsättningstillgångar		<u>3 287 814</u>	<u>782 376</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 336 970</u>	<u>19 197 857</u>

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		275 705	275 705
Yttre underhållsfond	19	2 905 214	2 900 741
		<u>3 180 919</u>	<u>3 176 446</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 499 807	5 094 634
Årets resultat		461 802	409 646
		<u>5 961 609</u>	<u>5 504 280</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>9 142 528</u>	<u>8 680 726</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	7 638 000	3 300 000
		<u>7 638 000</u>	<u>3 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	3 648 000	6 388 000
Leverantörsskulder		308 885	232 253
Aktuell skatteskuld		7 400	2 252
Fond för inre underhåll	22	50 957	52 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	541 200	542 387
		<u>4 556 442</u>	<u>7 217 131</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 336 970</u>	<u>19 197 857</u>

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % 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

Två av föreningens lån förfaller 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 slutförfalldatum 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 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	3 636 696	3 565 428
Hysesintäkter	387 020	383 967
Intäkter bredband	148 500	148 500
Intäkter gemensamhetslokal	3 000	
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 757	25 521
	<u>4 196 973</u>	<u>4 123 416</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-413
	<u>4 196 973</u>	<u>4 123 003</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Serviceavgifter, gästrum	-	2 900
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	251	-689
	<u>251</u>	<u>2 211</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	493 490	418 315
Snöröjning och halkbekämpning	108 737	123 107
Reparationer	237 219	264 941
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	78 793	94 192
Uppvärmning	582 519	626 753
Vatten	221 974	198 997
Renhållning	127 258	97 425
Förvaltningskostnader	454 726	437 656
Försäkring	57 829	57 123
Fastighetsskatt/avgift	149 299	144 383
Kommunikation och media		
Datakommunikation	165 711	189 419
Kabel-TV	89 010	65 149
Övriga driftskostnader		10 000
	<u>2 766 565</u>	<u>2 727 460</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll mark - Plattyta o elstolpe miljöstation	88 949	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - Gallerförråd skyddsrum	43 578	
Utfört underhåll installationer - Parkeringsbelysning		14 225
Utfört underhåll installationer - Installation lås uc		20 384
Utfört underhåll installationer - Åtgärder efter OVK		178 094
Utfört underhåll installationer - OVK		52 500
Utfört underhåll garage och parkering- Motorvärmningsinsatser		17 966
	<u>132 527</u>	<u>283 169</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Piskställ	9 553	
Kreditupplysn och datakommunikation	200	1 800
Bankkostnader bl a deln pantbrev, inkassokostn	30 131	6 616
Avgift juridiska åtgärder	42 657	19 687
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 116	1 300
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 060	37 132
	118 717	66 535

Not 7 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har ersatts av förvaltartjänst via HSB

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	65 253	57 535
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 800	3 750
Sociala kostnader förtroendevalda	20 548	18 516
	87 601	79 801

Kostnader för arvoden

Pensionskostnader	200	200
	87 801	80 001

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	464 719	430 431
Inventarier	19 904	9 958
Markanläggningar	33 600	13 944
	518 223	454 333

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	213	381
	213	381

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	111 485	104 449
Övriga finansiella kostnader	317	1
	111 802	104 450

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	461 802	409 646
Reservering till yttre underhållsfond	-137 000	-145 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	132 527	283 169
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	457 329	547 815

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	30 051 266	27 163 423
Årets anskaffningar		-
Portparti	71 125	
Fasadbelysning		71 263
Stamreovering/relining		2 306 704
Sopcontainer och djupbehållare		261 250
Garageportar 17 st		248 626
-Årets utrangeringar		-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	30 122 391	30 051 266
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 246 459	-11 802 084
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-498 319	-444 375
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 744 778	-12 246 459
Bokfört värde byggnader	17 377 613	17 804 807
Bokfört värde mark	175 900	175 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 553 513	17 980 707
Värdeår 1960		
Taxeringsvärde byggnader:	50 828 000	50 828 000
Taxeringsvärde mark:	31 660 000	31 660 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	257 260	78 629
-Nyanskaffningar - Tvättmaskin, torktumlare, 2 manglar		200 032
-Avyttringar och utrangeringar - inventarier före år -00		-21 401
	257 260	257 260
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-67 186	-78 629
-Avyttringar och utrangeringar - inventarier före år -00		21 401
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-19 904	-9 958
	-87 090	-67 186
Redovisat värde vid årets slut	170 170	190 074

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		1 136 800
Omklassificeringar		-1 136 800
Cykelgarage bygglov	5 654	
Ombyggn förråd källare	75 119	
Redovisat värde vid årets slut	80 773	-

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Brf Ängsbollen andel fjv dec	62 965	
Brf Ängsbollen andel varmvatten Q4	16 150	
Brf Ängsbollen andel gem kostn 2020	19 999	
Skattekonto	458	484
	99 572	484

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	244 200	244 200
	244 700	244 700

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem Q1	22 544	22 252
Länsförsäkringar 2020	67 764	65 707
Telenor jan 2020	12 827	13 481
Vakin	31 457	-
Ängsbollens andel av försäkring 2020 se not 15	-	7 514
Ängsbollens andel av el 2020 se not 15	-	6 060
Ängsbollens andel av fastighetsskatt 2020 se not 15	-	6 820
Ängsbollens andel av varmvatten 2020 se not 15	-	10 591
Ängsbollens andel fjärrvärme se not 15	-	68 118
	134 592	200 543

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank Nordea	2 986 078	512 583
	2 986 078	512 583

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 900 741	3 038 910
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	137 000	145 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-132 527	-283 169
Fondbehållning vid årets slut	2 905 214	2 900 741

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek 239773	2021-12-01	1,02	1 650 000	1 710 000
Stadshypotek 238328	2021-06-30	0,96	1 650 000	1 710 000
Nordea 3978 87 50281	2020-11-18	1,2	-	4 136 000
Nordea 3978 87 38400	2020-09-15	0,9	-	2 132 000
Stadshypotek 245197	2025-06-01	1,05	1 923 000	-
Stadshypotek 246869	2024-12-01	0,67	3 995 000	-
Nordea 3978 89 98801	2024-08-21	0,89	2 068 000	
Totala skulder på bokslutsdagen			11 286 000	9 688 000
Nästa års amortering			-468 000	-360 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 872 000	-1 440 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 946 000	7 888 000
Totala skulder på bokslutsdagen			11 286 000	9 688 000
Avgår kortfristig del			-3 648 000	-6 388 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 638 000	3 300 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	468 000	360 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 180 000	6 028 000
	3 648 000	6 388 000

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	52 239	52 239
Uttag under året	-1 282	
Vid årets slut	50 957	52 239

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Arvoden	27 400	30 100
Sociala avgifter	9 190	10 600
Räntor	5 573	2 419
Förutbetalda avgifter/hyror	314 239	300 451
Borevision	11 100	9 400
Föreningsvald revisor	1 850	3 750
El	15 973	18 136
Fjärrvärme	135 410	146 490
Renhållning	3 465	3 465
Snöröjning	17 000	13 574
Övrigt	-	4 002
	541 200	542 387

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	11 598 000	10 816 700
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 598 000	10 816 700
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

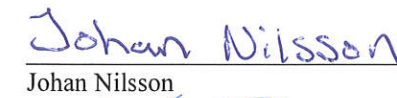
Underskrifter

Umeå 2021-03-31


Jan-Olof Åström

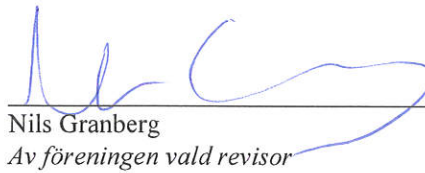

Kristina Åström


Daniel Palmér


Johan Nilsson


Arvid Edberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09


Nils Granberg
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen

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 arvas 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 upplåt till 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 med 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Näckrosen i Umeå, org.nr. 7940000776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Näckrosen 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 revisions sed 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 revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Näckrosen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

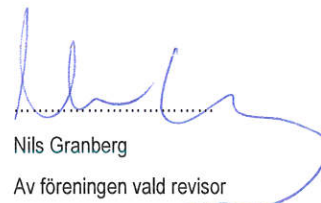
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 9 / 4 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Nils Granberg

Av föreningen vald revisor