



Styrelsen för HSB brf Ängsbollen i Umeå

Org nr: 794000-0735

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsbollen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Näckrosen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten byggdes 1962.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har kompletterat denna med en bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i september 2015.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 96 medlemslägenheter har 16 överlåtits under året. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
96	Lägenheter (bostadsrätter)	5 256,0
2	Lokaler (hyresrätter)	167,5
1	Soprum	

På föreningens fastigheter finns 27 garage och 51 parkeringsplatser varav 40 med elanslutning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Under 2015 har följande underhåll utförts;

- Målning av soprum
- Övernattningsrum i källaren
- Ny tvättmaskin
- Breddning av parkeringsplatserna till 250 cm.

Tidigare års underhåll

1997 - 1998 Stambyten, kakel och klinkers i badrummen
2006 - 2007 Fönsterbyten
2011 Målning av yttertak med 4 års garantitid.

Under 2014 genomfördes energibesparande åtgärder enligt nedan;

2014 Tilläggsisolering av vindsbjälklag
2014 Ny styrutrustning i värmecentral (delad kostnad med Brf Näckrosen)
2014 Avluftning och filtrering i värmesystem (delad kostnad med Brf Näckrosen)
2014 Termostatreglerande stamventiler vvc
2014 Byte stamventiler värme
2014 Injustering värmesystem
2014 Projektering, kontroll och besiktning

Den totala kostnaden uppgår till 797 635 kr. Den förväntade besparingen är ca 100 000 kr/år i minskad värmekostnad. Avkastningsränta ca 11 % på investerat kapital.

Framtida underhåll

Under 2016 kommer parkeringsplatserna att förseas med ny asfalt samt vitmålad linjemarkering. Cykelbodarna skall målas om samt repareras vid behov.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Umeå ek för. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Erika Nilsson och Ann-Gerd Rehn.

Vicevärd i föreningen har varit Harry Åström.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ängsbollen äger 75 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 74386 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 992 kWh per andel (867 kWh). HSB Vinds elpris under 2015 var 43,6 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2014 och gällde som pris för 2015. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 13 kg CO₂e (14,6 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Föreningen har valt K2 regelverket. Då HSB Brf Ängsbollens avskrivningar för byggnaden redan är helt avskrivna, påverkar inte de nya avskrivningsreglerna föreningen. Avskrivningarna följer sin befintliga plan.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under 2015 till i genomsnitt 622 kr/ m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2016-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 618 085 kr. Under året har föreningen amorterat 174 380 kr.

Budget för 2016

Den för 2016 upprättade budgeten visade på ett budgeterat överskott med 111 700 kr. Utifrån underhållsplanen som uppdaterades i oktober 2015, kommer avsättning till yttre

underhållsfond att ske med 527 000 kr. Bedömning görs att 526 000 kr kommer att disponeras från fond under 2016.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Umeå innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-18. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Göran Backe	ordförande	2016
Johan Lindbom	vice ordförande	2017
Hanna Sjöstedt	sekreterare	2016
Marcus Rindestig	vice sekreterare	2017
Olle Karlsson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Harry Åström och Christer Forsgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fem protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Erik Högdal med Mats Sundqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Göran Backe med Johan Lindbom som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Harry Åström sammankallande, Ann-Gerd Rehn och Christer Forsgren.

Studie-, miljö- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Margareta Jönsson-Lundin varit och föreningens fritidskommitté har bestått av Ann-Gerd Rehn, Frida Nordstrand och Margareta Jönsson-Lundin.

I samband med vårstädningen av gården ordnade fritidskommittén fika.

Aktiviteter

Styrelsen har haft ambitionen att underhålla och korrigera underhållsplanen så att den överensstämmer med verkligheten.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 580	3 490	3 418	3 231	3 080
Rörelseresultat, tkr	724	766	752	316	22
Resultat efter finansiella poster, tkr	545	520	503	53	-281
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	121	-23	-44	-3	-24
Balansomslutning, tkr	11 599	11 211	10 798	10 655	10 834
Fond för yttre underhåll, tkr	1 621	1 078	531	474	731
Fond för yttre underhåll, kr/m2 bostadsyta	308	205			
Drift/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	425	425	397	424	403
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	1 132	1 449	1 480	1 524	1 568
Genomsnittsränta på lån %	2,43	3,34	3,27	3,31	3,89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	641	622	610	573	551
Soliditet	25,1%	21,1%	17,1%		

* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i driftskostnaden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering av yttre fond	541 540
Årets resultat	544 742
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-561 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>137 078</u>
Summa till stämmans förfogande	662 360
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	662 360



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 579 654	3 489 534
Summa rörelseintäkter		3 579 654	3 489 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 058 758	-2 032 420
Underhåll enligt plan	Not 3	-137 078	0
Personalkostnader	Not 4	-173 037	-203 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-487 099	-487 099
Summa rörelsekostnader		-2 855 972	-2 723 095
Rörelseresultat		723 682	766 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 767	18 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-187 707	-264 490
Summa finansiella poster		-178 940	-246 474
Resultat efter finansiella poster		544 742	519 966
Årets resultat	Not 8	544 742	519 966



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>7 499 824</u>	<u>7 986 923</u>
	7 499 824	7 986 923

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>495 500</u>	<u>495 500</u>
	495 500	495 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>7 995 324</u>	<u>8 482 423</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 113	4 921
-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	13 113	22 070
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>245 628</u>	<u>241 542</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>259 854</u>	<u>268 533</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

Not 13	<u>2 500 000</u>	<u>1 800 000</u>
--------	------------------	------------------

Summa kortfristiga placeringar

<u>2 500 000</u>	<u>1 800 000</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Kassa och bank

<u>844 054</u>	<u>660 456</u>
----------------	----------------

Summa kassa och bank

<u>844 054</u>	<u>660 456</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 603 909</u>	<u>2 728 989</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 599 233</u>	<u>11 211 412</u>
-------------------	-------------------



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Not 14

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

200 300

200 300

1 621 080

1 078 080

1 821 380

1 278 380

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

541 540

564 574

544 742

519 966

1 086 282

1 084 540

Summa eget kapital

2 907 663

2 362 920

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 16

5 950 350

7 617 261

5 950 350

7 617 261

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 16

1 667 735

196 221

292 265

217 619

Not 17

326 029

294 711

Not 18

455 191

522 679

2 741 220

1 231 230

Summa eget kapital och skulder

11 599 233

11 211 412

Poster inom linjen**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Uttagna pantbrev i fastighet

varav ej utnyttjad del

Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

9 788 000

9 788 000

2 169 915

1 974 518

7 618 085

7 813 482

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB brf Ängsbollen i Umeå****Tilläggsupplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens nyttjandeperiod bedömdes vara 52 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 0 år. Årets avskrivning uppgår till 3% av anskaffningsvärdet. Avskrivningarna utgörs av renovering av badrum och tvättstugor och byte av stammar, vatten och avlopp. (anskaffningsår 1999) med en 30 årig avskrivningsplan. Fönster (anskaffningsår 2007) skrivs av på 30 år och energibesparande åtgärder i form av ventilation och isolering (anskaffningsår 2014) har en avskrivningsplan på 25 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft två timanställd lokalvårdare.



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 368 208	3 280 019
	Hyror lokaler	50 160	48 692
	Hyror garage, p-platser	173 178	167 212
	Elavgifter	16 769	22 060
	Övriga intäkter	180	1 665
	Avsättning till inre fond	-26 800	-26 800
	Avgiftsbortfall bostäder och lokaler	-1 801	-3 314
	Hyresrabatter och diverse avdrag	-240	0
	Summa	3 579 654	3 489 534
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	260 767	255 368
	Snöröjning och sandning	41 242	27 501
	Sotning och rensning imkanaler	3 383	0
	Reparationer och förbrukningsmaterial	63 134	32 201
	El	252 408	273 060
	Uppvärmning	505 927	524 655
	Vatten	185 843	138 130
	Renhållning	47 211	62 251
	Kabel-TV	96 832	99 985
	Internet - datadrift	144 000	144 900
	Fastighetsförsäkring	48 725	27 859
	Fastighetsskatt	127 828	125 332
	Förvaltningsarvoden 1)	183 398	182 154
	Övriga driftskostnader	98 060	139 024
		2 058 758	2 032 420
1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8313 kr (8088 kr)			
Not 3	Underhåll enligt plan		
	Målning av soprum	22 456	0
	Breddning av p-platser, motorvärmare	34 383	0
	Övernattningsrum i källaren	38 333	0
	Ny tvättmaskin	36 386	0
	Målning av dörrar	3 855	0
	Häckklippning	1 665	0
		137 078	0
Not 4	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	36 378	37 765
	Föreningsvald revisor	3 320	3 200
	Andra ersättningar	13 964	10 339
	Vicevärdsarvode	30 550	30 550
	Löner och ersättningar	56 710	81 990
	Sociala kostnader	29 620	37 787
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 495	1 946
		173 037	203 576



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 5	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	455 194	455 194
	Om- och tillbyggnader	31 905	31 905
		<u>487 099</u>	<u>487 099</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	0	1 178
	Ränteintäkter placeringar	8 285	16 491
	Övriga ränteintäkter	482	347
		<u>8 767</u>	<u>18 016</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	187 707	264 490
		<u>187 707</u>	<u>264 490</u>
Not 8	Årets resultat		
	Resultatdisposition enligt styrelsens förslag		
	Årets resultat	544 742	519 966
	Avsättning till yttre underhållsfond	-561 000	-543 000
	Disposition från yttre underhållsfond	137 078	0
	Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	-423 922	-543 000
	Överskott/underskott efter disposition av underhåll	120 820	-23 034

lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark inklusive ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	16 330 113	15 532 478
Årets investeringar	0	797 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 330 113	16 330 113
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 343 190	-7 856 091
Årets avskrivningar	-487 099	-487 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 830 289	-8 343 190
Utgående bokfört värde	7 499 824	7 986 923
varav byggnader	7 345 099	7 832 198
varav mark	154 725	154 725

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 46850000 kr. Värdeår 1962.

	Byggnader	Mark	Totalt
Småhus/bostäder			0
Småhus/lokaler			0
F. familjhus/bostäder	33 000 000	13 000 000	46 000 000
F. familjhus/lokaler	498 000	352 000	850 000
	33 498 000	13 352 000	46 850 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Umeå	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	495 000	495 000
	495 500	495 500



HSB brf Ängsbollen i Umeå

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattefordringar	10 001	12 004			
	Skattekonto	3 112	2 968			
	Övriga fordringar	0	7 098			
		13 113	22 070			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Ränta	320	2 184			
	Fastighetsförsäkring	52 186	48 725			
	Förutbetalda kostnader	193 122	190 633			
		245 628	241 542			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	Fastränteplacering, Nordea	2015-12-17	2016-03-17	3 mån	0,15%	1 500 000
	Fastränteplacering, Nordea	2015-10-30	2016-01-29	3 mån	0,15%	1 000 000
						2 500 000
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	200 300	0	1 078 080	564 574	519 966
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			543 000 *	-23 035	-519 966
	Årets resultat					544 742
	Belopp vid årets slut	200 300	0	1 621 080	541 540	544 742
	* Beslutad avsättning 543 000 kr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.					
Not 15	Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition					
	Belopp vid årets ingång				1 078 080	531 080
	Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut				543 000	547 000
	Föreslagen överföring enl underhållsplan				561 000 *	543 000
	Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad				-137 078	0
	Summa				2 045 002	1 621 080
	* Föreslagen avsättning 561 000 kr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.					
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring			
	Nordea Hypotek AB 39788649629	1,75%	2017-08-16	2 450 188		2 474 988
	Stadshypotek 215037	2,64%	2016-03-01	2 584 937		2 611 517
	Stadshypotek 208124	3,66%	2016-12-01	2 582 960		2 705 960
				7 618 085		7 792 465
	Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-1 667 735		-196 221
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 950 350		7 596 244
	Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			5 252 830		6 811 360
	Finns SWAP-avtal knutna till föreningen			Nej		Nej

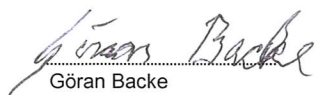
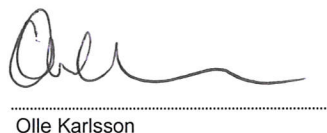


HSB brf Ängsbollen i Umeå

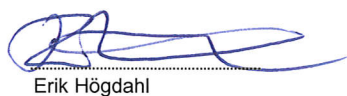
Noter

	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	297 388	285 888
Källskatt	19 591	6 199
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	9 050	2 624
	326 029	294 711
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	285 888	266 298
Årets avsättning	26 800	26 800
Uttag under året	-15 300	-7 210
Belopp vid årets utgång	297 388	285 888
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 685	17 141
Övriga upplupna kostnader	158 715	213 130
Förutbetalda hyror och avgifter	279 791	292 408
	455 191	522 679

Umeå 2016 - -


Göran Backe
Johan Lindbom
Hanna Sjöstedt
Marcus Rindestig
Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - -


Erik Högdahl
Richard Onissson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ängsbollen i Umeå

Organisationsnummer 794000-0735

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ängsbollen i Umeå för år 2015.

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 revisionssed 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 2015-12-31 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 Ängsbollen i Umeå för 2015.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

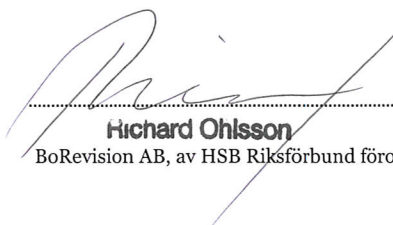
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2016-05-03



Erik Högdahl

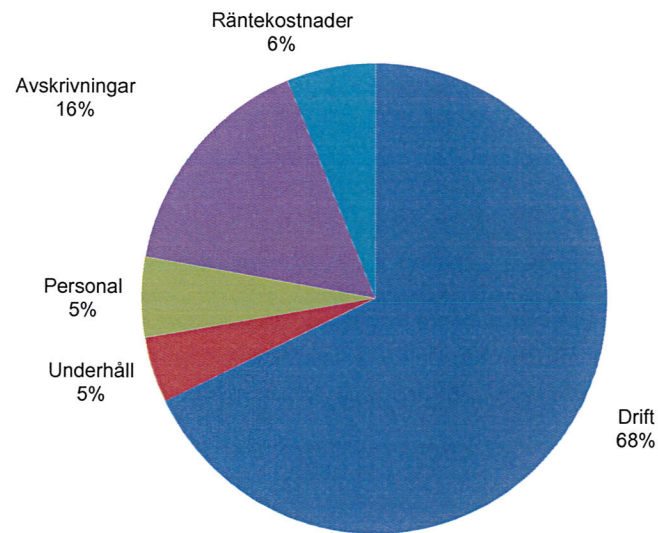
Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

