



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skvadronen i Umeå
769606-8522

2022-01-01 - 2022-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skvadronen i Umeå, 769606-8522 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 2002 på fastigheten Krubban 1 och Dragonfältet 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Olof Palmes gata 3-11 (udda nr) och Brogatan 25-29 (udda nr). Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Lägenheter (bostäder)	63	4 671,5
Bostäder	63	4 671,5

På föreningens fastigheter finns 70 garage och 40 parkeringsplatser, varav 8 är gästparkering plus en handikappplats. Parkeringsplatserna förvaltas av Samfälligheten Stallet till 51 % ägd av HSB brf Skvadronen och 49 % av HSB brf Kavalleristen.

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

- 2014 Ombyggnad styrelserum och trappa Olof Palmes gata 9
- 2015 Oljat in trä på uteplatser, nya handikappramper, målat soprum
- 2016 Behandlat fasader mot påväxt av alger mm, målat gårdshuset, filminspekterat avlopp, spolat dräneringar
- 2017 Kompletterande fasadbehandling, spolat dränering till gårdshus, huvudingångar försedda med täckplåt
- 2018 Lagning och målning av fasad, installation av dörrautomatik, byte centraldator
- 2020 Målning fasad och montering sidoplåtar fönster bottenvåning. Nya larmtelefoner i samtliga sju hissar. Plattsättning vid cykeltak. Renovering gästlägenhet. Vattenläcka mellan Brogatan 25 och Olof Palmes gata 7 åtgärdas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Samtliga entréplan har målats.
- Cykeltak har förstärkt.
- Träd och buskar på innegården har röjts och ansats.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-11-16.
Utebelysningen behöver åtgärdas och kommer ersättas av ledbelysning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen att inspektera tak och fasader.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 821 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2023 upprättade budgeten, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10%.

Styrelsens sammansättning:

Ingmar Håkans	ordförande
Lena Casselryd	vice ordförande
Paula Luoma	sekreterare
Nils Lindgren	vice sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Patrik Lindahl
Henrik Öhman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingmar Håkans, Lena Casselryd och Olle Karlsson samt bland suppleanterna Patrik Lindahl och Henrik Öhman.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingmar Håkans, Lena Casselryd, Paula Luoma och Nils Lindgren, två i förening.

Revisorer har varit Rolf Andersson med Maria Tingelf som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Jan-Olof Jakobsson som sammankallande, samt Rejo Luoma.

Föreningens fullmäktige representant är Lena Casselryd samt Ingmar Håkans som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-05. På stämman deltog 14 medlemmar.

Inga inkomma motioner.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	FMT Förvaltning
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB brf Skvadronen äger 85 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 64 354 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under januari-juni och 92öre/kWh exkl energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 12,9 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 23 927 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 64 354 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO2e utsläpp som 2021 var 372 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Andelarna i HSB Vind har under 2022 skrivits ned med 780 kr/andel efter värdering i bolaget samt med tanke på omvärldsläget.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 87 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 88. 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 858	3 851	3 852	3 857	3 855
Resultat efter fin.poster i tkr	-344	120	-85	422	418
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	821	821	821	821	821
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	473	537	480	447	452
Låneskuld, kr/m2 totalyta	9 742	9 845	9 948	10 025	10 128
Genomsnittlig ränta lån i %	1,18	0,72	0,96	0,81	0,47
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	772	748	756	662	573
Soliditet i %**	44,8	46	45	45,7	45,2
Sparande, kr/m2 totalyta***	216	239	267	290	309

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 511 210 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	35 640 000	3 494 908	882 393	119 676
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-05			119 675	-119 676
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-37 021	37 021	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		147 000	-147 000	
Årets resultat				-344 288
Vid årets slut	35 640 000	3 604 887	892 089	-344 288

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	892 089
Årets resultat	-344 287
Totalt att disponera	547 802

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **547 802**

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

AK

AMB
NO M/M

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 857 969	3 850 554
Övriga rörelseintäkter		57 631	275 996
Summa rörelseintäkter		3 915 600	4 126 550
Rörelsekostnader			
Underhåll	4	-37 021	-158 333
Driftskostnader	3	-2 210 186	-2 507 727
Övriga externa kostnader	5	-37 945	-40 813
Personalkostnader	6	-136 248	-129 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 316 349	-839 565
Summa rörelsekostnader		-3 737 749	-3 676 131
Rörelseresultat		177 851	450 419
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-5 640	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 187	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-538 686	-330 916
Summa finansiella poster		-522 139	-330 743
Resultat efter finansiella poster		-344 288	119 676
Resultat före skatt		-344 288	119 676
Årets resultat	10	-344 288	119 676

BA

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	11,21	77 690 650	78 994 717
Inventarier	12	57 317	69 599
		<u>77 747 967</u>	<u>79 064 316</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	555 360	561 000
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>555 860</u>	<u>561 500</u>
Summa anläggningstillgångar		78 303 827	79 625 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 207	-
Avräkning HSB Norr ek för		3 577 606	3 053 524
Övriga fordringar	14	41 985	51 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	191 226	184 825
		<u>3 812 024</u>	<u>3 289 511</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 812 024	7 289 511
SUMMA TILLGÅNGAR		86 115 851	86 915 327

KA

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 640 000	35 640 000
Yttre underhållsfond	16	3 604 887	3 494 908
		<u>39 244 887</u>	<u>39 134 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		892 089	882 393
Årets resultat		-344 288	119 676
		<u>547 801</u>	<u>1 002 069</u>
Summa eget kapital		<u>39 792 688</u>	<u>40 136 977</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	45 511 210	45 991 210
Leverantörsskulder		179 637	178 802
Aktuell skatteskuld		5 762	10 014
Övriga skulder	19	18 884	22 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	607 670	575 913
		<u>46 323 163</u>	<u>46 778 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 115 851</u>	<u>86 915 327</u>

H

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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 1,69% 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

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper 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.

Fastighetskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, 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 ränteutgifter 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 sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 537 140 kr

PK

AMC
2021/22

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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	3 835 752	3 835 752
Intäkter el	3 000	3 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 901	10 454
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 316	1 400
	<u>3 857 969</u>	<u>3 850 606</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-52
	<u>3 857 969</u>	<u>3 850 554</u>

Not 3 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	485 741	445 544
Snöröjning och halkbekämpning	30 491	72 726
Reparationer	82 342	379 601
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	142 934	114 306
Uppvärmning	593 938	628 072
Vatten	273 454	236 447
Renhållning	100 558	139 515
Förvaltningskostnader	161 207	149 848
Försäkring	64 078	56 989
Fastighetsskatt/avgift	95 697	91 917
Kommunikation och media		
Datakommunikation	117 423	117 171
Kabel-TV	62 323	75 591
	<u>2 210 186</u>	<u>2 507 727</u>

Not 4 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	37 021	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	158 333
	<u>37 021</u>	<u>158 333</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	-	6 209
Telefon och porto mm	8 451	5 685
Risikkostnader	1 259	1 117
Bolagsverket, gåvor	440	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 795	27 102
	<u>37 945</u>	<u>40 813</u>

Rt

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	79 964	75 366
Vicevärd	26 000	26 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Övriga personalkostnader	2 059	1 461
Sociala kostnader	24 225	22 866
	<u>136 248</u>	<u>129 693</u>

Vicevärd har varit Paula Luoma

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 261 898	785 152
Inventarier	12 282	12 282
Markinventarier	42 169	42 131
	<u>1 316 349</u>	<u>839 565</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	22 000	
Övriga ränteintäkter	187	173
	<u>22 187</u>	<u>173</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	538 464	330 818
Övriga finansiella kostnader	222	98
	<u>538 686</u>	<u>330 916</u>

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-344 288	119 676
Reservering till yttre underhållsfond	-147 000	-121 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	37 021	158 333
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-454 267</u>	<u>157 009</u>

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

Px

AMC
2.11.22

Not 11 Byggnader, markanläggningar och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	74 510 738	74 510 738
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	74 510 738	74 510 738
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 282 021	-7 454 739
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 304 067	-827 282
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 586 088	-8 282 021
Bokfört värde byggnader	64 924 650	66 228 717
Bokfört värde mark	12 766 000	12 766 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	77 690 650	78 994 717
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2002)	82 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark:	30 000 000	28 000 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	99 342	99 342
	99 342	99 342
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 743	-17 461
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 282	-12 282
	-42 025	-29 743
Redovisat värde vid årets slut	57 317	69 599

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	555 360	561 000
	555 860	561 500

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		7 631
Avräkningskonto HSB Norr	3 577 606	3 053 524
Skattekonto	41 985	43 531
	3 619 591	3 104 686

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabeltv	18 231	18 223
Telenor Bredband	23 625	28 350
Telia	765	-
Stallet	55 764	51 463
Dragonparken	3 000	22 711
Ränteintäkt kortfristig placering	22 000	-
Fastighetsförsäkring	67 841	64 078

PA
AMC
0/0000

191 226 184 825

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 494 908	3 532 241
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	147 000	121 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-37 021	-158 333
Fondbehållning vid årets slut	3 604 887	3 494 908

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, 39758249797	2023-02-16	2,66	20 000 000	20 000 000
Nordea, 39788894313	2022-02-16	0,92		20 000 000
Nordea, 39788998887	2022-09-21	0,62		5 991 210
Stadshypotek 782205	2023-02-17	3,27	25 511 210	
Totala skulder på bokslutsdagen			45 511 210	45 991 210
Nästa års amortering			-480 000	-480 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 920 000	-1 920 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			43 111 210	43 591 210
Totala skulder på bokslutsdagen			45 511 210	45 991 210
Avgår kortfristig del			-45 511 210	-45 991 210
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	480 000	480 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	45 031 210	45 511 210
	45 511 210	45 991 210

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	10 956	12 934
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 048	9 237
Övriga kortfristiga skulder	-120	240
	18 884	22 411

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	88 833	55 553
Förutbetalda avgifter/hyror	348 038	324 902
BoRevision	9 915	9 800
El	57 739	34 588
Fjärrvärme	89 796	93 409
Vatten	-	20 355
Renhållning	4 176	29 949
Snöröjning	-	7 354
Avtalsplacerade betalningar	9 173	3
	607 670	575 913

AMG
vlll

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	52 352 800	52 352 800

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

52 352 800 **52 352 800**

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

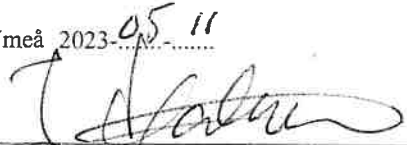
Not 22 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	57 631	275 996
	57 631	275 996

RK AMC
2.11.1

Underskrifter


Umeå 2023-05-11


Ingmar Håkans



Lena Casselryd



Paula Luoma


Nils Lindgren


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 10.


Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor

2023-05-16

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Skvadronen i Umeå, org.nr. 769606-8522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skvadronen i Umeå för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Skvadronen i Umeå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

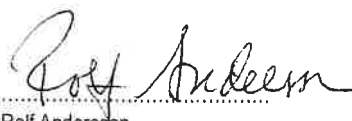
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 11/5 2023

16/5 2023



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor