



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skvadronen i Umeå
769606-8522

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skvadronen i Umeå, 769606-8522 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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:
- Byte av tvillingump ventilation

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-08-17. Det konstaterades att det inte behövs göra några akuta underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen en fasadrenovering, underhåll takdetaljer samt byte exteriörbelysning.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 903 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2024 upprättade budgeten, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 15%.

Styrelsens sammansättning:

Daniel Palmér	ordförande
Ingmar Håkans	vice ordförande
Paula Luoma	sekreterare
Nils Lindgren	vice sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Patrik Lindahl
Ann-Marie Burman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Paula Luoma och Nils Lindgren, samt bland suppleanterna Patrik Lindahl och Ann-Marie Burman.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingmar Håkans, Daniel Palmér, 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 Daniel Palmér samt Ingmar Håkans som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-08. På stämman deltog 14 medlemmar.

Inga inkomma motioner.

På stämman beslutades enhälligt att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar

<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 69 955 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 849,06 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris under 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 13,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh.

HSB Vind levererar er el motsvarande 69 955 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 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 229	3 858	3 851	3 852	3 857
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 551	-344	120	-85	422
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	903	821	821	821	821
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	97	98			
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	531	473	537	480	447
Energikostnad, kr/m2 totalyta	224	216			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 569	9 742	9 845	9 948	10 025
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 569	9 742			
Genomsnittlig ränta lån i %	4,2	1,2	0,7	1	0,8
Räntekänslighet i %	9,5	11,9			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	789	772	748	756	662
Soliditet i %	48,1	44,8	46	45	45,7
Sparande, kr/m2 totalyta	-24	216	239	267	290

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 031 210 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr samt gjort en extra amortering på 5 000 000 kr.

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	3 604 887	892 089	-344 288
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-08			-344 288	344 288
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-122 800	122 800	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		203 001	-203 000	
Årets resultat				-1 551 400
Vid årets slut	35 640 000	3 685 088	467 601	-1 551 400

535321

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på det förändrade ränteläget. Föreningen kommer att höja sina årsavgifter med 15 % under 2024 för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror också på det förändrade ränteläget för föreningens lån höga amorteringar samt generella kostnadsökningar för de löpande utgifterna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	467 601
Årets resultat	-1 551 399
Totalt att disponera	-1 083 798

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 083 798**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 229 092	3 857 969
Övriga rörelseintäkter		106 808	57 631
Summa rörelseintäkter		4 335 900	3 915 600
Rörelsekostnader			
Underhåll	4	-122 800	-37 021
Driftskostnader	3	-2 479 715	-2 210 186
Övriga externa kostnader	5	-98 534	-37 945
Personalkostnader	6	-155 827	-136 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 316 349	-1 316 349
Summa rörelsekostnader		-4 173 225	-3 737 749
Rörelseresultat		162 675	177 851
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	-5 640
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	84 266	22 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 798 341	-538 686
Summa finansiella poster		-1 714 075	-522 139
Resultat efter finansiella poster		-1 551 400	-344 288
Resultat före skatt		-1 551 400	-344 288
Årets resultat	10	-1 551 400	-344 288

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	11,21	76 386 583	77 690 650
Inventarier	12	45 035	57 317
		<u>76 431 618</u>	<u>77 747 967</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	555 360	555 360
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>555 860</u>	<u>555 860</u>
Summa anläggningstillgångar		76 987 478	78 303 827
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 077	1 207
Avräkning HSB Norr ek för		1 883 253	3 577 606
Övriga fordringar	14	41 960	41 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	251 870	191 226
		<u>2 234 160</u>	<u>3 812 024</u>
<i>Kassa och bank</i>		83 181	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 317 341	7 812 024
SUMMA TILLGÅNGAR		79 304 819	86 115 851

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		35 640 000	35 640 000
Yttre underhållsfond	16	3 685 088	3 604 887
		<u>39 325 088</u>	<u>39 244 887</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		467 601	892 089
Årets resultat		-1 551 400	-344 288
		<u>-1 083 799</u>	<u>547 801</u>

Summa eget kapital**38 241 289** **39 792 688***Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	18	40 031 210	45 511 210
Leverantörsskulder		229 025	179 637
Aktuell skatteskuld		7 432	5 762
Övriga skulder	19	32 317	18 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	763 546	607 670
		<u>41 063 530</u>	<u>46 323 163</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**79 304 819** **86 115 851**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 675	177 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 316 349	1 316 349
	<u>1 479 024</u>	<u>1 494 200</u>
Erhållen ränta	106 266	187
Erlagd ränta	-1 741 813	-505 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-156 523	988 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-138 488	23 569
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	163 840	-8 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 171	1 004 082
Investeringsverksamheten	<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-5 480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 480 000	-480 000
Årets kassaflöde	-5 611 171	524 082
Likvida medel vid årets början	7 577 605	7 053 524
Likvida medel vid årets slut	1 966 434	7 577 606
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	83 181	4 000 000
Avräkning HSB Norr ek för	1 883 253	3 577 606
	<u>1 966 434</u>	<u>7 577 606</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 1,75 % 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.

Intäkteredovisning

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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 ränteutdelningar 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 20,6 procent.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 219 284	3 835 752
Intäkter el	3 000	3 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 608	15 901
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 200	3 316
	<u>4 229 092</u>	<u>3 857 969</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>4 229 092</u>	<u>3 857 969</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten, internet och tv ingår i avgiften. Hushållsel ingår inte.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	490 723	485 741
Snöröjning och halkbekämpning	79 994	30 491
Reparationer	220 008	82 342
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	137 619	142 934
Uppvärmning	659 131	593 938
Vatten	248 763	273 454
Renhållning	146 379	100 558
Förvaltningskostnader	161 670	161 207
Försäkring	67 841	64 078
Fastighetsskatt/avgift	100 107	95 697
Kommunikation och media		
Datakommunikation	94 500	117 423
Kabel-TV	72 980	62 323
	<u>2 479 715</u>	<u>2 210 186</u>

Not 4 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		37 021
Utfört underhåll installationer	122 800	
	<u>122 800</u>	<u>37 021</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	46 658	
Telefon och porto mm	12 234	8 451
Kundförluster	188	
Risk- och bankkostnader	260	1 259
Bolagsverket, gåvor	800	440
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	38 394	27 795
	98 534	37 945

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	89 536	79 964
Vicevärd	26 815	26 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	9 025	4 000
Övriga personalkostnader	1 135	2 059
Sociala kostnader	29 316	24 225
	155 827	136 248

Medelantal anställda
Vicevärd har varit Paula Luoma

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 261 898	1 261 898
Inventarier	12 282	12 282
Markinventarier	42 169	42 169
	1 316 349	1 316 349

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	83 181	
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar		22 000
Övriga ränteintäkter	1 085	187
	84 266	22 187

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 798 280	538 464
Övriga finansiella kostnader	61	222
	1 798 341	538 686

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-1 551 400	-344 288
Reservering till yttre underhållsfond	-203 000	-147 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	122 800	37 021
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 631 600	-454 267

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

Not 11 Byggnader, markanläggningar och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-9 586 088	-8 282 021
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 304 067	-1 304 067
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 890 155	-9 586 088
Bokfört värde byggnader	63 620 583	64 924 650
Bokfört värde mark	12 766 000	12 766 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	76 386 583	77 690 650
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2002)	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark:	30 000 000	30 000 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	99 342	99 342
	99 342	99 342
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-42 025	-29 743
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 282	-12 282
	-54 307	-42 025
Redovisat värde vid årets slut	45 035	57 317

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	555 360	555 360
	555 860	555 860

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 960	41 985
	41 960	41 985

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabeltv	18 260	18 231
Telenor Bredband	23 625	23 625
Telia		765
Stallet	106 813	55 764
Dragonparken	30 464	3 000
Ränteintäkt kortfristig placering		22 000
Fastighetsförsäkring	72 708	67 841
	251 870	191 226

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 604 887	3 494 908
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	203 000	147 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-122 799	-37 021
Fondbehållning vid årets slut	3 685 088	3 604 887

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea, 39758249797	2024-02-16	4,56	20 000 000	20 000 000
Nordea, 39758385852	2024-09-23	4,71	20 031 210	-
Stadshypotek 782205	2023-02-17	3,27	-	25 511 210
Totala skulder på bokslutsdagen			40 031 210	45 511 210
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			37 631 210	43 111 210
Totala skulder på bokslutsdagen			40 031 210	45 511 210
Avgår kortfristig del			-40 031 210	-45 511 210
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	480 000	480 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	39 551 210	45 031 210
	40 031 210	45 511 210

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	17 295	10 956
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 242	8 048
Övriga kortfristiga skulder	780	-120
	32 317	18 884

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	145 361	88 833
Förutbetalda avgifter/hyror	396 997	348 038
BoRevision	12 250	9 915
El	26 000	57 739
Fjärrvärme	97 367	89 796
Renhållning	5 188	4 176
Snöröjning	19 863	-
Övrigt	60 520	9 173
	763 546	607 670

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Daniel Palmér

Ingmar Håkans

Paula Luoma

Nils Lindgren

Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
Borevision AB
Av föreningen vald revisor 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, liksom 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Skvadronen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL PALMÉR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:36:44



PAULA LUOMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:03:32



NILS GUNNAR LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:17:19



INGMAR HÅKANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:57:50



OLLE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:47:03



ROLF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:56:31



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:39:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Skvadronen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:57:19



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:39:05

