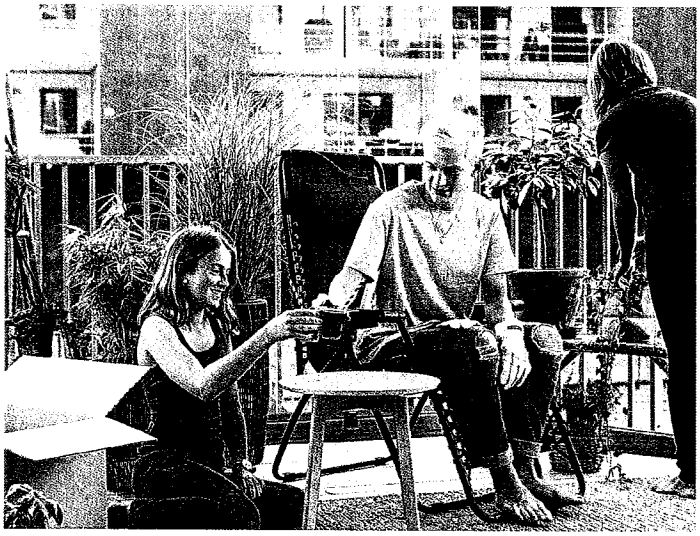










ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skvadronen i Umeå
769606-8522

2019-01-01 - 2019-12-31

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSSTÄMMA
HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENINGKVADRONEN I UMEÅ

Tid: Måndag den 8 juni 2020, kl. 19.00

Plats: Lokal: S:t Staffanskyrkan Timotejvägen 2, Västerslätt

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
    (Föreningen har möjlighet att välja en distriktrepresentant och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtal beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB-föreningen. Grundtalet fastställdes till 150 vid HSB Norr föreningsstämma 2019.)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, bilaga 1
    Motion 1 – Automatisk dörröppnare, styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen.
25. föreningsstämmans avslutande

Varmt välkommen!
Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skvadronen i Umeå, 769606-8522 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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	*Antal*	*Yta m2*
Lägenheter (bostäder)	63	4 671,5
Bostäder	63	4 671,5

På föreningens fastigheter finns 70 garage och 40 parkeringsplatser, varav 6 är gästparkering plus en handikapplats. 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Alla grönytor har rensats, buskar har glesats ut och 5 cm matjord och bark har påförts alla rabatter och buskar.
Cykelställ med tak för 30 cyklar har uppförts på området. Gårdshuset har dränerats.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2019.
Vid besiktningen konstaterades att nedersta våningen på husen behöver spricktätas och målas. Föreningen behöver besiktiga våning fem och taken med drönare.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att fortsätta med punktinsatser på fasader och tak.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 821 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2020-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 498 000 kr överensstämmer enligt budget.

AMC

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ingmar Håkans	ordförande
Mats Jonsson	vice ordförande
Paula Luoma	sekreterare
Nisse Lindgren	vice sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Lena Casselryd
Anette Fjällström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Paula Luoma, Nisse Lindgren samt bland suppleanterna Lena Casselryd och Anette Fjällström.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingmar Håkans, Mats Jonsson, Paula Luoma och Nisse Lindgren, två i förening.

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

Valberedningen har varit Tord Johansson som sammankallande, samt Ingmar Håkans.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anette Fjällström samt Ingmar Håkans som suppleant.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Anita Lindgren och Helena Jonsson. Under året har det anordnats en surströmmingsfest samt luciafika.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-08. På stämman deltog 16 medlemmar.

Inkommen motion:
Nytt nyckelsystem, vilket stämman avslog.

Avtalstyp	***Leverantör***
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	FMT Förvaltning
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

AMC

HSB Vind i Umeå Ek för
HSB brf Skvadronen äger 85 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 79 098 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 15,8 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 19 838 kg CO2e.

HSB Vind levererar föreningens el motsvarande 79 098 kWh av föreningens totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar föreningen till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO2e utsläpp som under 2018 var 251 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 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 86 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

	2019	*2018*	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning i tkr	3 857	3 855	3 841	3 930	3 934
Resultat efter fin.poster i tkr	422	418	424	130	122
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	821	821	821	821	821
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	447	452	405	470	404
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 025	10 128	10 230	10 205	10 358
Genomsnittlig ränta lån i %	0,81	0,47	1,24	1,59	2,05
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	662	573	559	502	484
Soliditet i %**	45,7	45,2	44,8	44,2	43,9
Sparande, kr/m2 totalyta***	290	309	270	-	-

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll
** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital
***Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 831 210 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	35 640 000	2 678 759	943 602	418 032
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-08			418 032	-418 032
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-82 915	82 915	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		498 000	-498 000	
Årets resultat				422 389
Vid årets slut	**35 640 000**	**3 093 844**	**946 549**	**422 389**

AMC

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	946 549
Årets resultat	422 389
Totalt att disponera	**1 368 938**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**1 368 938**

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

AMC

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 856 871	3 855 442
Övriga rörelseintäkter	*3*	154 256	117 292
Summa rörelseintäkter		4 011 127	3 972 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-2 169 649	-2 298 845
Övriga externa kostnader	*5*	-61 093	-62 433
Personalkostnader	*6*	-130 061	-128 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-847 894	-839 152
Summa rörelsekostnader		-3 208 697	-3 329 243
Rörelseresultat		**802 430**	**643 491**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	139	486
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-380 180	-225 945
Summa finansiella poster		-380 041	-225 459
Resultat efter finansiella poster		**422 389**	**418 032**
Resultat före skatt		**422 389**	**418 032**
Årets resultat	*10*	**422 389**	**418 032**

AMC

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	80 664 717	81 453 921
Inventarier	*12*	94 168	-
		80 758 885	81 453 921
Finansiella anläggningstillgångar	*13*		
Andelar i intresseföretag		561 500	561 500
		561 500	561 500
Summa anläggningstillgångar		**81 320 385**	**82 015 421**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 163	-
Övriga fordringar	*14*	6 099 694	5 454 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	255 897	229 418
		6 356 754	5 683 521
Summa omsättningstillgångar		**6 356 754**	**5 683 521**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 677 139**	**87 698 942**

AMC

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 640 000	35 640 000
Yttre underhållsfond	*16*	3 093 844	2 678 759
		38 733 844	38 318 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		946 549	943 602
Årets resultat		422 389	418 032
		1 368 938	1 361 634
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		**40 102 782**	**39 680 393**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
	17,21	20 000 000	26 831 210
		20 000 000	26 831 210
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*18*	26 831 210	20 480 000
Leverantörsskulder		267 020	228 907
Aktuell skatteskuld		7 023	6 923
Övriga skulder	*19*	25 294	21 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	443 810	449 715
		27 574 357	21 187 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 677 139**	**87 698 942**

AMC

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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Avskrivningar på 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. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,1 % på anskaffningsvärdet.

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

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktredovisning
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 1 377 kr/lgh. för 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 537 140 kr

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

AMC

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Avgifter	3 835 752	3 835 752
Intäkter el	3 000	3 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 319	15 791
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 800	900
	3 856 871	**3 855 443**
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-1
	3 856 871	**3 855 442**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Försäkringsersättningar	55 949	32 547
Stallet Samfällighet	98 307	84 745
	154 256	**117 292**

Not 4 Driftskostnader

	2019	*2018*
Fastighetsskötsel	336 818	304 998
Snöröjning och halkbekämpning	58 850	35 108
Reparationer	175 168	323 960
Periodiskt underhåll	82 915	187 693
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	116 273	104 699
Uppvärmning	596 011	595 588
Vatten	203 193	191 197
Renhållning	119 037	107 010
Förvaltningskostnader	146 794	141 470
Försäkringar	50 112	46 475
Fastighetsskatt/avgift	86 751	84 231
Kommunikation och media		
Datakommunikation	116 871	116 525
Kabel-TV	80 856	58 798
Övriga driftskostnader	-	1 093
	2 169 649	**2 298 845**

Specificering periodiskt underhåll

	2019	*2018*
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	37 400
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	150 293
Utfört underhåll mark	82 915	-
	82 915	187 693

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	*2018*
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	14 328	7 606
Telefon och porto mm	13 891	12 050
Riskkostnader	814	4 858
Bolagsverket, gåvor	3 143	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 917	37 919
	61 093	**62 433**

AMC

Not 6 Personalkostnader

	2019	*2018*
Vicevärd har varit Paula Luoma		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för arvoden		
Arvoden enligt stämmobeslut	78 288	77 190
Vicevärd	22 500	20 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 800	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	22 193	24 896
	126 781	126 186
Kostnader för löner		
Sociala kostnader	797	628
Övriga personalkostnader	2 483	2 000
	130 061	**128 814**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	*2018*
Byggnader	842 720	839 152
Inventarier	5 174	-
	847 894	**839 152**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Övriga ränteintäkter	139	486
	139	**486**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	379 872	225 609
Övriga finansiella kostnader	308	336
	380 180	**225 945**

Not 10 Årets resultat

	2019	*2018*
Årets resultat	422 389	418 032
Reservering till yttre underhållsfond	-498 000	-256 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	82 915	187 693
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	**7 304**	**349 725**

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

AMC

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	74 457 222	74 457 222
-Årets anskaffningar, cykelgarage	53 516	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	74 510 738	74 457 222
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 769 301	-4 930 149
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-842 720	-839 152
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 612 021	-5 769 301
Bokfört värde byggnader	67 898 717	68 687 921
Bokfört värde mark	12 766 000	12 766 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	**80 664 717**	**81 453 921**
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2002)	57 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark:	28 000 000	18 600 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar (torkskåp/tvättmaskin)	99 342	-
	99 342	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 174	-
	-5 174	-
Redovisat värde vid årets slut	**94 168**	**-**

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	561 000	561 000
	561 500	**561 500**

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar	-	899
Avräkningskonto HSB Norr	6 063 289	5 409 551
Skattekonto	36 405	43 653
	6 099 694	**5 454 103**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda kostnader	201 736	179 306
Fastighetsförsäkring	54 161	50 112
	255 897	**229 418**

AMC

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fondbehållning vid årets början	2 678 759	2 610 452
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	498 000	256 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-82 915	-187 693
Fondbehållning vid årets slut	**3 093 844**	**2 678 759**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nordea, 39788851606	2020-09-28	0,87	20 000 000	20 000 000
Nordea, 39788894313	2022-02-16	0,92	20 000 000	-
Nordea, 39788851568	2020-09-25	0,87	6 831 210	7 311 210
Swedbank, 2657189102			-	20 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			46 831 210	47 311 210
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			44 431 210	44 911 210
Totala skulder på bokslutsdagen			46 831 210	47 311 210
Avgår kortfristig del			-26 831 210	-20 480 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**20 000 000**	**26 831 210**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	480 000	480 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	26 351 210	20 000 000
	26 831 210	**20 480 000**

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Personalens källskatt	15 292	10 846
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 002	9 568
Övriga kortfristiga skulder	-	1 380
	25 294	**21 794**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Räntor	19 998	20 269
Förutbetalda avgifter/hyror	300 731	289 251
BoRevision	9 400	9 136
El	15 097	14 797
Fjärrvärme	76 446	81 083
Renhållning	4 897	-
Snöröjning	14 677	-
Övrigt	2 564	35 179
	443 810	**449 715**

AMC

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
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**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

AMC

Underskrifter

Umeå 2020-05-19

Ingmar Håkans

Mats Jonsson Lena Casselryd

Paula Luoma

Nisse Lindgren

Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28

Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

AMC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skvadronen i Umeå, org.nr. 7696068522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skvadronen i Umeå för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 28/5 2020

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.

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

Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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

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

Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder
Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?
En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 % består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta

bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

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

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

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

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

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

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

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

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

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

Umeå 2020-02-28 MOTION

Öka tillgänglighet för boende, besökare samt leverantörer

Varje lägenhetshus i BRF Skvadronen har både ingång medelst trappa samt via markplan utan trappsteg.

Kodlås vid ingång i markplan är åtminstone för Brogatan 25 placerad ca ~~1~~ 1,5 m från dörr vilket är begränsande om det finns hinder (t.ex parkerade cyklar) mellan dörr och kodlås och/eller man har mycket att bära.

Efter att framgångsrikt låst upp dörren, med kodlås vid sidan om eller direkt med nyckel, krävs att man har händerna fria för att lyckas dra upp dörren, möjligen ställa upp den i spärrat läge, och passera in i trapphus.

Detta scenario ser än mer begränsat ut om man har någon sorts rörelsehinder.

Att utrusta ingång i markplan med automatisk dörröppnare, liknande den som finns i vårt soprum/miljörum, skulle öka tillgängligheten för
- boende på området,
- besökare,
- rörelsenedsatta samt
- leverantörer.

Jag föreslår därför att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att hitta adekvat lösning på detta dilemma.

Maria Tingelf

Maria Tingelf, Brog. 25