



Styrelsen för HSB brf Skvadronen i Umeå

Org nr: 769606-8522

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmar i HSB bostadsrättsförening Skvadronen i Umeå kallas till årsstämma onsdagen den 2 maj 2018 kl. 19.00

Lokal: S: t Staffanskyrkan Timotejvägen 2, Västerslätt

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
I tur att avgå ledamöter: Paula Luoma och Marcus Isacsson, suppleanter Staffan Båtsman, Lilith Roos.
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor och suppleant
Nuvarande: Rolf Andersson, suppleant Uno Sjöström.
20. Val av fritidskommitté, nuvarande Jayanthi Gunnarsson och Farida Nordlund med Jayanthi Gunnarsson som sammankallande.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
Nuvarande: ordförande Tord Johansson, ledamot Johan Bergh.
23. Val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
Nuvarande: Marcus Isaksson, suppleant Lilith Roos.
24. Antagande av nya stadgar, 2011 års HSB Normalstadgar för bostadsrättsförening version 5.
Beslutsförslag: Föreningsstämman beslutar att i andra läsningen anta nya stadgar för HSB brf Skvadronen i Umeå enligt styrelsens förslag.
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - Motion: Angående byggnaden av skärmtak på parkeringen.
26. Föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på smörgåstårta.

VÄLKOMMEN!

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvadronen i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 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 och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
63	lägenheter (bostadsrätter)	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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar. Under stämman beslutas att i första läsningen anta HSB normalstadgar 2011, version 5.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Ingmar Håkans	ordförande	2019
Marcus Isacsson	vice ordförande	2018
Paula Luoma	sekreterare	2018
Johan Berg	vice sekreterare	2019
Staffan Båtsman	suppleant	2018
Lillith Roos	suppleant	2018
Olle Karlsson	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Rolf Andersson med Uno Sjöström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Marcus Isacsson med Lillith Roos som suppleant.

Valberedningen har varit Tord Johansson sammankallande, samt Johan Bergh.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Jayanthi Gunnarsson sammankallande, och Farida Nordlund.

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

- År 2016: Behandlat fasaderna för att motverka att undvika påväxt av alger mm
- Målat gårdshusets fasad.
- Inspekterat avlopp med filmkamera.
- Spolat dräneringar.
- År 2015: Oljat in trädetaljer i anslutning till uteplatser, nya handikappraper. Målat soprum.
- År 2014 Ombyggnad styrelserum, och trappa Olof Palmes gata 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Kompletterande fasadbehandling mot påväxt främst i riktning syd och ost på Brogatan. Försett samtliga huvudingångar med rostfri täckplåt, för att kompensera markrörelser. Spolat dräneringar till gårdshuset.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-10-03.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 821 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 791 210 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr.

Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Styrelsens övriga kommentarer

Styrelsen avser att åtgärda frostsprickor i fasaderna under 2018, samt fortsätta med ytbehandling av utsatta fasadpartier.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska har under året utförts av HSB Norr ek för.

Den tekniska förvaltningen har utförts av FMT Förvaltning.

Vicevärd i föreningen har varit Paula Luoma.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB brf Skvadronen äger 85 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 75 863 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 893 kWh per andel (852 kWh). HSB Vinds elpris under 2017 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2016 och gällde som pris för 2017. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 15,2 kg CO₂e (14,5 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84. 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	3 941	3 930	3 934	3 944	3 952
Rörelseresultat, tkr	1 019	898	1 113	1 153	2 039
Resultat efter finansiella poster, tkr	424	130	122	-79	329
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	158	47	-13	-181	89
Balansomslutning, tkr	87 676	87 785	88 154	88 354	88 170
Fond för yttre underhåll, tkr	2 610	2 344	2 261	2 024	1 784
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	559	502	484	433	382
Drift/personalkostnader kr/m ² bostadsyta*	431	470	404	404	369
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	10 128	10 205	10 358	10 410	10 461
Genomsnittsränta på lån %	1,24	1,59	2,05	2,56	3,53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	821	821	822	821	821
Soliditet	44,8%	44,2%	43,9%	43,7%	43,6%
Sparande per m ² total bostadsyta **					

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts på driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 640 000	0	2 344 452	723 867	130 240
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	130 240	-130 240
Avsättn/disp. enl. styrelsebeslut			266 000 *	-266 000	
Årets resultat					423 803
Belopp vid årets slut	35 640 000	0	2 610 452	588 107	423 803

* Styrelsen beslutade om avsättning på 266 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	2 344 452
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	266 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>0</u>
Fondbehållning vid året slut	2 610 452

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	588 107
Årets resultat	<u>423 803</u>
Summa	1 011 910

Balanseras i ny räkning **1 011 910**

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



HSB brf Skvadronen i Umeå

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 940 944	3 930 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	224 290
Summa rörelseintäkter		3 940 944	4 154 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 886 101	-2 238 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 367	-58 103
Personalkostnader	Not 6	-128 006	-120 974
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-839 152	-839 152
Summa rörelsekostnader		-2 921 627	-3 256 817
Rörelseresultat		1 019 317	897 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	377	638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-595 892	-767 961
Summa finansiella poster		-595 515	-767 323
Resultat efter finansiella poster		423 803	130 240
Årets resultat	Not 10	423 803	130 240

A



HSB brf Skvadronen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11	<u>82 293 073</u>	<u>83 132 225</u>
	82 293 073	83 132 225

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	<u>561 500</u>	<u>561 500</u>
	561 500	561 500

Summa anläggningstillgångar

<u>82 854 573</u>	<u>83 693 725</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

180	96 729
-----	--------

Avräkning HSB Norr ek för

4 520 249	0
-----------	---

Övriga fordringar

Not 13	44 174	5 639
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	<u>256 640</u>	<u>136 380</u>
	4 821 243	238 748

Kassa och bank

Kassa och bank

<u>0</u>	<u>3 852 315</u>
0	3 852 315

Summa omsättningstillgångar

<u>4 821 243</u>	<u>4 091 063</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>87 675 816</u>	<u>87 784 788</u>
-------------------	-------------------

RA



HSB brf Skvadronen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 640 000

35 640 000

Fond för yttre underhåll

Not 16

2 610 452

2 344 452

38 250 45237 984 452*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

588 107

723 867

Årets resultat

423 803

130 240

1 011 909854 107**Summa eget kapital**39 262 36138 838 559**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17 , 20

47 311 210

47 671 210

Summa långfristiga skulder47 311 21047 671 210**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

480 000

480 000

Leverantörsskulder

231 676

462 109

Aktuell skatteskuld

5 537

2 576

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

38 791

28 576

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

346 241

301 758

Summa kortfristiga skulder1 102 2451 275 019**Summa eget kapital och skulder**87 675 81687 784 788

PK

**HSB brf Skvadronen i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar**Byggnader**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 85 år. Årets avskrivning uppgår till 1,1% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar

Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplaner. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadageändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 27 791 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och avser att förlänga de kortfristiga lånen. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 537 140 kr, (y kr).

Ovrigt

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



HSB brf Skvadronen i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 835 724	3 835 746
	Elavgifter	3 000	3 000
	Gästrum	2 400	1 900
	Stallets del i gemensamma kostnader	99 820	89 373
	Övriga intäkter	0	70
	Summa	3 940 944	3 930 089
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för försäkringsskador	0	224 290
		0	224 290
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	248 879	232 645
	Reparationer och förbrukningsmaterial	153 163	127 193
	Underhåll enligt plan	0	161 803
	Försäkringsskador	0	233 090
	Snöröjning och sandning	47 901	37 526
	Hissbesiktning och underhållsavtal	22 961	21 526
	El	102 111	110 451
	Uppvärmning	591 977	598 249
	Vatten	173 841	183 924
	Renhållning	107 526	107 789
	Kabel-TV	50 856	49 812
	Internet - datadrift	115 071	113 400
	Fastighetsförsäkring	39 925	39 098
	Fastighetsskatt	82 845	79 884
	Förvaltningsarvoden	125 928	121 652
	Gemensamhetsanläggning	23 117	19 323
	Övriga driftskostnader	0	1 222
		1 886 101	2 238 587
	Specificering underhåll enligt plan		
	Fasadtvätt	0	150 000
	Rörinspektion av avloppsledningar	0	5 990
	Utvändig målning kvarterslokal	0	5 813
		0	161 803
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier	1 495	14 240
	Telefon, kontorsmaterial	12 644	6 372
	Annonsering	0	1 671
	Inkassokostnader	1 308	101
	Utbildning	0	1 875
	Fritidsverksamhet, medlemskap	42 066	24 811
	Övriga förvaltningskostnader	10 854	9 033
		68 367	58 103
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	65 190	65 383
	Föreningsvald revisor	3 460	3 420
	Andra ersättningar	10 295	7 648
	Vicevärdarvode	20 500	20 500
	Löner och ersättningar	3 132	0
	Sociala kostnader	25 429	24 023
		128 006	120 974

Föreningen har inte haft några anställda under året.

N

Pt



HSB brf Skvadronen i Umeå

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	839 152	839 152
		839 152	839 152
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	474
	Övriga ränteintäkter	377	164
		377	638
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	595 339	767 957
	Räntekostnader kortfristiga skulder	553	4
		595 892	767 961
Not 10	Årets resultat		
	Årets resultat	423 803	130 240
	Reservering till yttre underhållsfond	-266 000	-245 000
	lanspråktagande av yttre underhållsfond	0	161 803
	Överskott efter disposition av underhåll	157 803	47 043
	lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		



HSB brf Skvadronen i Umeå

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 11	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	87 223 222	87 223 222
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 223 222	87 223 222
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 090 997	-3 251 845
	Årets avskrivningar	-839 152	-839 152
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 930 149	-4 090 997
	Utgående bokfört värde	82 293 073	83 132 225
	varav byggnader	69 527 073	70 366 225
	varav mark	12 766 000	12 766 000
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 72600000 kr. Värdeår 2002.			
		Byggnader	Mark
	F. familjhus/bostäder	54 000 000	18 600 000
		54 000 000	18 600 000
			Totalt
			72 600 000
			72 600 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind Umeå	561 000	561 000
		561 500	561 500
Not 13	Övriga fordringar		
	Skattekonto	10 094	5 639
	Övriga fordringar	34 080	0
		44 174	5 639
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Fastighetsförsäkring	46 475	39 925
	Förutbetalda kostnader	210 165	96 455
		256 640	136 380
Not 15	Eget kapital		
		Insatser	Upplåtelse-avgifter
			Underhålls-fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	35 640 000	0
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		0
	Avsättn enl. styrelsebeslut		266 000
	Årets resultat		-266 000
	Belopp vid årets slut	35 640 000	0
			2 344 452
			588 107
			423 803
			423 803
Not 16	Fond för yttre underhåll		
	Belopp vid årets ingång	2 344 452	2 261 255
	Beslutad avsättning enl underhållsplan	266 000	245 000
	Beslutat disposition motsvarande årets kostnad	0	-161 803
	Summa	2 610 452	2 344 452

Rt



HSB brf Skvadronen i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea Hypotek 39788735193		Lånet löst	0	8 151 210
Nordea Hypotek 39788796060	0,23%	2018-09-26	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek 39788789684	0,23%	2018-09-25	7 791 210	0
Swedbank 2657189102	0,45%	90 d rörligt	20 000 000	0
Swedbank 2757402470		Lånet löst	0	20 000 000
			47 791 210	48 151 210

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

-480 000
47 311 210

-480 000
47 671 210

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

45 391 210
Nej

45 751 210
Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	11 839	10 945
Arbetsgivaravgifter december	10 088	9 164
Övriga kortfristiga skulder	16 864	8 467
	38 791	28 576

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 221	62 807
Övriga upplupna kostnader	137 777	104 273
Förutbetalda hyror och avgifter	191 243	134 678
	346 241	301 758

Not 20 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet	52 352 800	52 352 800
------------------------------	------------	------------

Umeå 2018 - 03 - 13

Ingmar Häkans

Marcus Isacsson

Paula Luoma

Staffan Båtsman

Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 23

Rolf Andersson

Pia Andersson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

PK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skvadronen i Umeå

Organisationsnummer 769606-8522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skvadronen i Umeå för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

RK

Revisionsberättelse

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Skvadronen i Umeå för 2017 samt 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 revisionssed 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.

Revisoremas 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.

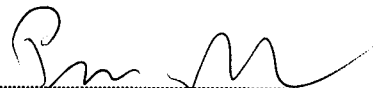
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2018 - 03 - 23



Rolf Andersson

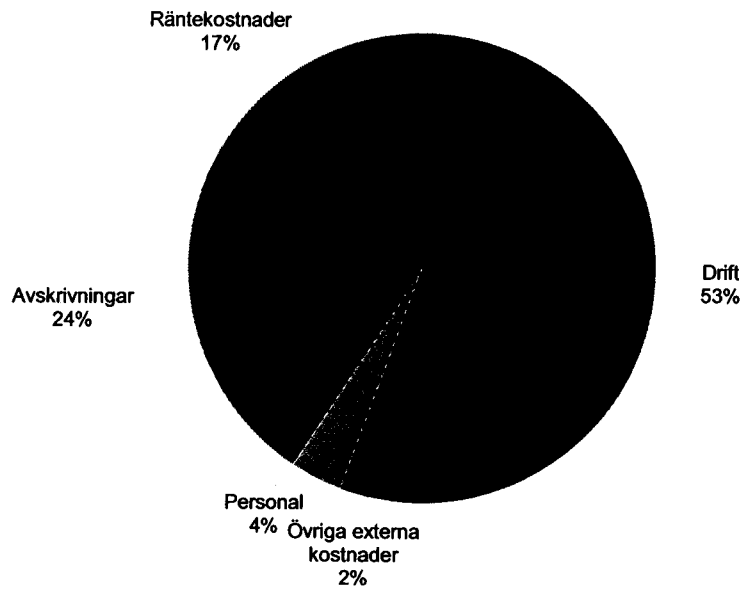
Av föreningen vald revisor



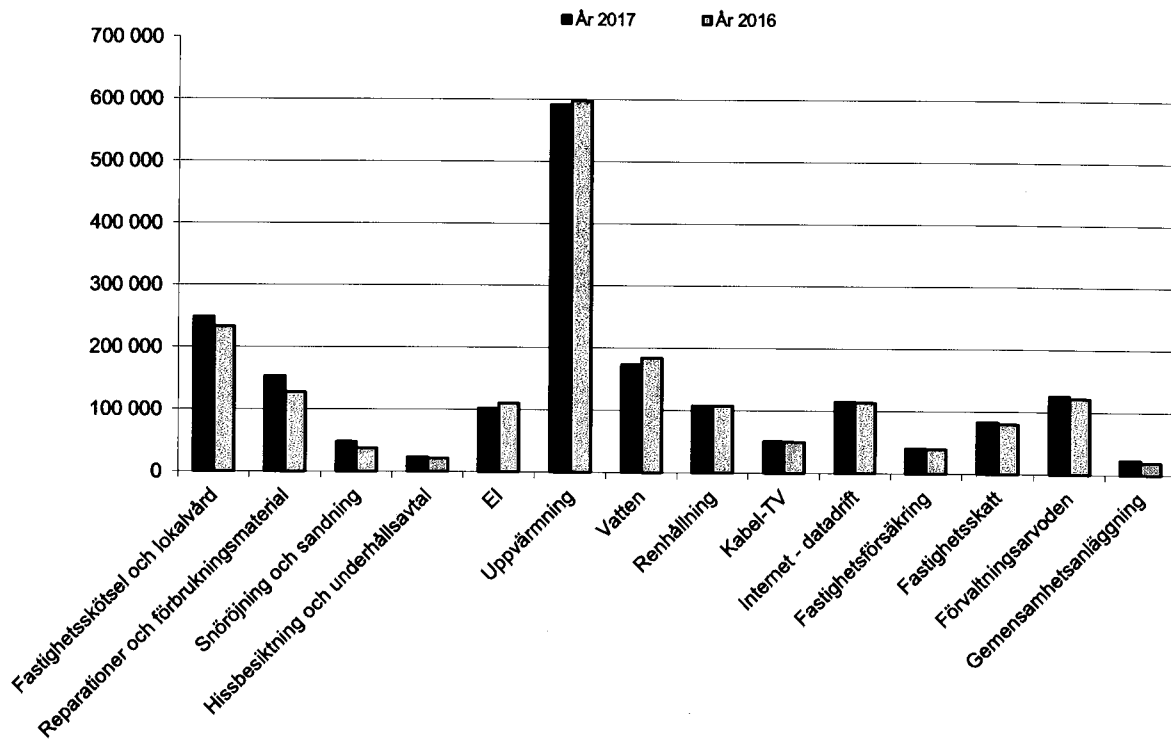
Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



RE