



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kavalleristen i Umeå
769606-8530

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kavalleristen i Umeå, 769606-8530 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om 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 2005 på fastigheten Dragonfältet 15 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Dragonfältet GA:2, GA:12 och GA:14 samt S:1 (p-hus och bilplatser) även kallat Stallet. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	62	4 478

På föreningens fastigheter disponerar vi 34 parkeringsplatser i garaget, 17 parkeringsplatser utanför garaget samt en parkeringsplats på Västra Gränd. Tillsammans med brf Skvadronen har vi dessutom sex parkeringsplatser på Brogatan, två korttidsparkeringsplatser på Östra Gränd samt två gästparkeringsplatser på Västra Gränd. Förvaltningen sköts av samfälligheten Stallet som till 51 % ägs av brf Skvadronen och 49 % av brf Kavalleristen. Hanteringen av garage och parkeringsplatser sköts av FMT

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Byte av grus på innergård
- 2015 Byte av frekvensmoduler i två hissar
- 2016 Styrelserummet byggdes ut
- 2017 LED-belysning på innergård, utbyta stenplattor vid entré, målning av socklar
- 2018 Byggt en cykelbod, beskurit buskar på innergården, bytt ut stenplattor vid entrén till Olof Palmes gata 25 samt plockat bort kompostmaskinen och ställt i ordning lokalen.
- 2020 Ny nödtelefoni i hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat en fasadrenovering.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-09-18.

Då konstaterades att det endast är fasaderna som är aktuella att åtgärda.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att slutföra fasadrenoveringen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 806 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten påvisade ett höjningsbehov, föreningen beslutade att höja årsavgifterna med 11%.

Årets avsättning till underhållsfond 32 000 kr.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 500 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen sammansättning:

Olle Karlsson
Anneli Edholm
Staffan Byström
Peteris Timofejevs
Jaija Westberg

ordförande
vice ordförande
ledamot
sekreterare
ledamot

Suppleanter

Helena Andersson Holmqvist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Olle Karlsson, Jaija Westberg samt Staffan Byström och för suppleant Helena Andersson Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olle Karlsson, Anneli Edholm samt Peteris Timofejevs, två i förening.

Revisor har varit Tobias Sandström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Britt-Marie Granberg som sammankallande, samt Britt-marie Söderström .

Föreningens fullmäktige representant är Olle Karlsson och ersättare Anneli Edholm.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-07. På stämman deltog 14 medlemmar.

Inga inkomna motioner;

På stämman togs ett första beslut gällande HSBs normalstadgar 2023.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	FMT
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kavalleristen äger 49 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 40 318 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 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 8,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 18 861 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 40 318 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 8 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 82. 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	3 647	3 495	3 493	3 488	3 489
Resultat efter fin.poster i tkr	-726	-520	79	214	237
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	806	775	775	775	775
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99	95			
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	491	455	439	404	421
Energikostnad, kr/m2 totalyta	210	188			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 043	8 177	8 310	8 444	8 577
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 043	8 177			
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	0,9	0,9	0,9	1
Räntekänslighet i %	10	10,6			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	489	489	489	483	451
Soliditet i %	54,5	54,7	54,6	54,2	53,7
Sparande, kr/m2 totalyta	186	224	236	280	251

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 högt= 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 36 016 992 kr. Under året har föreningen amorterat 597 876 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	38 340 575	4 971 875	2 191 933	22 747	-520 401
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-520 401	520 401
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-36 375	36 375	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			32 000	-32 000	
Årets resultat					-725 614
Vid årets slut	38 340 575	4 971 875	2 187 558	-493 279	-725 614

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på det förändrade ränteläget, samt att föreningen har haft stora ekonomiska kostnader kopplat till fasadrenovering. Föreningen kommer att höja sina årsavgifter med 11 % under 2024 för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-493 279
Årets resultat	-725 614
Totalt att disponera	-1 218 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 218 893**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 646 866	3 494 862
Övriga rörelseintäkter	3	1 058	52 148
		<u>3 647 924</u>	<u>3 547 010</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-2 197 368	-2 039 104
Underhåll	5	-36 375	-
Övriga externa kostnader	6	-29 867	-29 781
Personalkostnader	7	-134 549	-141 929
Avskrivningar	8	-1 523 451	-1 523 451
		<u>-3 921 610</u>	<u>-3 734 265</u>
Rörelseresultat		-273 686	-187 255
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	22 792	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-474 720	-333 188
		<u>-451 928</u>	<u>-333 146</u>
Resultat efter finansiella poster		-725 614	-520 401
Resultat före skatt		-725 614	-520 401
Årets resultat	11	<u>-725 614</u>	<u>-520 401</u>

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 och mark	12,22	76 623 182	78 146 633
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 398 157	184 509
		79 021 339	78 331 142
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	14	323 400	323 400
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		323 900	323 900
Summa anläggningstillgångar		79 345 239	78 655 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 652	-
Övriga fordringar	15	761 756	3 554 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	133 789	125 863
		947 197	3 680 172
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		1 947 197	3 680 172
SUMMA TILLGÅNGAR		81 292 436	82 335 214

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

Medlemsinsatser		43 312 450	43 312 450
Yttre underhållsfond	17	2 187 558	2 191 933
		<u>45 500 008</u>	<u>45 504 383</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-493 279	22 747
Årets resultat		-725 614	-520 401
		<u>-1 218 893</u>	<u>-497 654</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

	<u>44 281 115</u>	<u>45 006 729</u>
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18,22	-	16 816 992
Övriga långfristiga skulder		-150	-
		<u>-150</u>	<u>16 816 992</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	36 016 992	19 797 876
Leverantörsskulder		260 697	175 208
Aktuell skatteskuld		8 460	9 688
Övriga skulder	20	1 678	1 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	723 644	527 073
		<u>37 011 471</u>	<u>20 511 493</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>81 292 436</u>	<u>82 335 214</u>
--	-------------------	-------------------

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	-273 686	-187 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 523 451	1 523 451
	1 249 765	1 336 196
Erhållen ränta	14 431	42
Erlagd ränta	-322 640	-333 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	941 556	1 002 625
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-50 606	21 387
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	128 782	69 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 019 732	1 093 972
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 213 648	-145 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 213 648	-145 832
Finansieringsverksamheten		
Motagna depositioner	-150	
Amortering av låneskulder	-597 876	-597 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-598 026	-597 876
Årets kassaflöde	-1 791 942	350 264
Likvida medel vid årets början	3 545 206	3 194 942
Likvida medel vid årets slut	1 753 264	3 545 206
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	753 264	3 545 206
Bunden placering, högst 3 månader	1 000 000	
	1 753 264	3 545 206

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

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

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 gemensamhetsanläggning livslängd bedöms vara 50 år och skrivs av i snitt med 1,4 % 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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

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 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 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 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*	3 607 536	3 468 612
Hysesintäkter	6 000	5 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 480	13 250
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 850	7 600
	3 646 866	3 494 862
<i>Avgår</i>		
	3 646 866	3 494 862

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, värme, bredband samt tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 058	52 148
	1 058	52 148

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	349 839	346 186
Snöröjning och halkbekämpning	71 598	23 543
Reparationer	190 383	228 412
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	129 205	104 989
Uppvärmning	592 771	531 643
Vatten	217 691	204 507
Renhållning	150 270	130 451
Förvaltningskostnader	184 692	173 719
Försäkring	50 809	47 457
Fastighetsskatt/avgift	98 518	94 178
Kommunikation och media		
Datakommunikation	98 927	108 428
Kabel-TV	62 665	45 591
	2 197 368	2 039 104

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, nytt torkskåp	36 375	
	36 375	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 280	810
Representation	496	
Telefon och porto mm	462	698
Kundförluster	120	
Risk- och bankkostnader	3 109	641
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 800	1 850
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 600	25 782
	29 867	29 781

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	64 424	68 700
Vicevärd	44 496	44 041
Bilersättningar	3 504	3 504
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Övriga personalkostnader	2 004	2 004
Sociala kostnader	16 121	19 780
	134 549	141 929

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Jan-Ove Åberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 523 451	1 523 451
	1 523 451	1 523 451

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	22 792	42
	22 792	42

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	474 720	333 188
	474 720	333 188

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-725 614	-520 401
Reservering till yttre underhållsfond	-32 000	-3 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	36 375	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-721 239	-523 401

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	79 948 388	79 948 388
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	79 948 388	79 948 388
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 028 755	-8 505 303
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 523 452	-1 523 451
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 552 207	-10 028 754
Bokfört värde byggnader	68 396 181	69 919 634
Bokfört värde mark	8 227 000	8 227 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	76 623 181	78 146 634
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2005)	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark:	29 000 000	29 000 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	184 509	38 677
Fasadprojekt	2 213 648	145 832
Redovisat värde vid årets slut	2 398 157	184 509

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	323 400	323 400
	323 900	323 900

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	753 264	3 545 206
Skattekonto	8 492	9 103
	761 756	3 554 309

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	23 625	7 751
Kabeltv	15 767	15 651
Fastighetsförsäkring	55 572	50 809
Dragonparkens Samfällighetsförening	30 464	51 652
Övriga kostnader	8 361	-
	133 789	125 863

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 191 933	2 188 933
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	32 000	3 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-36 375	
Fondbehållning vid årets slut	2 187 558	2 191 933

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea, 39758374028	2024-10-16	4,53	19 200 000	19 400 000
Nordea, 39758244140	2024-10-16	0,96	16 816 992	17 214 868
Totala skulder på bokslutsdagen			36 016 992	36 614 868
Nästa års amortering			-597 876	-597 876
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 391 504	-2 391 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			33 027 612	33 625 488
Totala skulder på bokslutsdagen			36 016 992	36 614 868
Avgår kortfristig del			-36 016 992	-19 797 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	16 816 992

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	597 876	597 876
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	35 419 116	19 200 000
	36 016 992	19 797 876

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 250	1 250
Upplupna arbetsgivaravgifter	428	428
Övriga kortfristiga skulder	-	-30
	1 678	1 648

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	209 004	56 924
Förutbetalda avgifter/hyror	349 927	316 738
Borevision	12 000	10 470
El	37 322	33 274
Fjärrvärme	87 641	80 621
Renhållning	6 578	5 854
Snöröjning	21 172	23 192
	723 644	527 073

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	45 500 000	45 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 500 000	45 500 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Olle Karlsson

Jaija Westberg

Peteris Timofejevs

Staffan Byström

Anneli Edholm

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

Tobias Sandström
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kavalleristen i Umeå, org.nr. 769606-8530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kavalleristen 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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. Risker 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 Kavalleristen 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Sandström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

OLLE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:04:11



ANNELI EDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:50:33



PETERIS TIMOFEJEVS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:47:06



STAFFAN BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:42:36



JAIJA WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:59:51



TOBIAS SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:42:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:24:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOBIAS SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:43:46



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:21:52



HSB – där möjligheterna bor