



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kavalleristen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kavalleristen i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769606-8530 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragonfältet 15	2005-01-01	2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 478
Totalt 62 objekt		4 478

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 29 st 2 rok, 18 st 3 rok, 4 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen har andel i Samfällighetsföreningen Stallet som ägs till 51% av Brf Kavalleristen och 49% av Brf Skvadronen. Via Samfälligheten har Brf Kavalleristen tillgång till 34 parkeringsplatser i garaget, 17 parkeringsplatser utanför garaget samt en parkering på Västra Gränd. Tillsammans med Brf Skvadronen har föreningen dessutom tillgång till sex parkeringsplatser på Brogatan, två korttidsparkeringar på Östra Gränd samt två gästparkeringar på Västra Gränd.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Olle Karlsson	Ledamot
Anneli Edholm	Ordförande
Helena Andersson Holmqvist	Ledamot
Hans Lindmark	Ledamot
Peteris Timofejevs	Ledamot
Fredrik Wikström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Edholm, Olle Karlsson, Peteris Timofejevs samt suppleanten Fredrik Wikström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olle Karlsson, Anneli Edholm och Peteris Timofejevs.

Revisorer har varit: Jan-Erik Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Granberg (sammankallande) och Britt-Marie Söderström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras löpande och är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024.

Under året har föreningen genomfört en fasadrenovering av södersidan på alla lägenhetshus innefattande isolering och ny puts.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Fasadrenovering med isolering och ny puts
2020	Ny nödtelefoni i hissar
2018	Byggt en ny cykelbod, beskurit buskar och bytt stenplattor. Plockat bort kompostmaskinen och ställt iordning lokalen.
2017	Ny LED-belysning på innergård, målning socklar
2016	Utbyggnad styrelserum
2015	Byte frekvensmodul i två hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kavalleristen äger 49 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 42 035 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 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 8,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 22 018 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 42 035 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 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	186	224	236	280
Skuldsättning, kr/kvm	8 039	8 043	8 177	8 310	8 444
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 039	8 043	8 177	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	210	188	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	894	806	775	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 188	3 647	3 459	3 493	3 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 955	-726	-520	79	214
Soliditet, %	53	55	55	55	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på restvärdesavskrivningen av den gamla fasaden samt att räntekostnaden har gått upp.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 11% fr.o.m 2024-01-01 samt 4% fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 340 575	0	0	38 340 575
Upplåtelseavgifter, kr	4 971 875	0	0	4 971 875
Underhållsfond, kr	2 187 558	0	38 000	2 225 558
S:a bundet eget kapital, kr	45 500 008	0	38 000	45 538 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-493 279	-725 614	-38 000	-1 256 893
Årets resultat, kr	-725 614	725 614	-2 954 782	-2 954 782
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 218 893	0	-2 992 782	-4 211 675
S:a eget kapital, kr	44 281 115	0	-2 954 782	41 326 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 218 893
Årets resultat, kr	-2 954 782
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 211 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 211 675
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 187 624	3 647 864
Övriga rörelseintäkter		0	60
Summa Rörelseintäkter		4 187 624	3 647 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 281 334	-2 198 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 606	-65 575
Personalkostnader	Not 5	-146 670	-134 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 127 825	-1 523 451
Övriga rörelsekostnader		-1 481 963	0
Summa Rörelsekostnader		-6 129 399	-3 921 610
Rörelseresultat		-1 941 775	-273 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 373	22 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 023 380	-474 720
Summa Finansiella poster		-1 013 007	-451 928
Resultat efter finansiella poster		-2 954 782	-725 614
Resultat före skatt		-2 954 782	-725 614
Årets resultat		-2 954 782	-725 614



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	76 450 207	76 623 182
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 398 157
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 450 207	79 021 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	323 900	323 900
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	294 000	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		617 900	323 900
Summa Anläggningstillgångar		77 068 107	79 345 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 066	51 652
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	968 292	761 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	197 696	133 789
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 169 054	947 197
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		1 169 054	1 947 197
Summa Tillgångar		78 237 161	81 292 436

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 312 450	43 312 450
Fond för yttre underhåll	2 225 558	2 187 558
Summa Bundet eget kapital	45 538 008	45 500 008

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 256 893	-493 279
Årets resultat	-2 954 782	-725 614
Summa Ansamlad förlust	-4 211 675	-1 218 893

Summa Eget kapital

41 326 333 44 281 115

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 800 000	0
Övriga långfristiga skulder		-150	-150
Summa Långfristiga skulder		18 799 850	-150

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 200 000	36 016 992
Leverantörsskulder		166 302	260 698
Skatteskulder		6 097	8 460
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 209	1 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	737 370	723 644
Summa Kortfristiga skulder		18 110 978	37 011 471

Summa Skulder

36 910 828 37 011 321

Summa Eget kapital och skulder

78 237 161 81 292 436



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 941 775	-273 686
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 127 825	1 523 451
Restvärdesavskrivning	1 481 963	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 609 788	1 523 451
Erhållen ränta	18 734	14 431
Erlagd ränta	-1 007 878	-322 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	678 870	941 556
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 687	-50 606
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-99 004	128 782
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-122 691	78 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556 179	1 019 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 038 656	-2 213 648
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-294 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 332 656	-2 213 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-16 992	-597 876
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-150
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 992	-598 026
Årets kassaflöde	-793 469	-1 791 942
Likvida medel vid årets början	1 753 264	3 545 206
Likvida medel vid årets slut	959 795	1 753 264

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	81 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 004 352	3 607 536
	Hyror garage och parkeringsplatser	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	177 272	34 328
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 187 624	3 647 864
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 187 624	3 647 864

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, värme, bredband samt kabeltv

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-414 467	-349 840
	Snö och halk-bekämpning	-84 692	-71 598
	Reparationer	-154 778	-190 383
	Planerat underhåll	0	-36 375
	El	-123 885	-129 204
	Uppvärmning	-656 276	-592 771
	Vatten	-244 225	-217 691
	Sophämtning	-135 057	-150 270
	Fastighetsförsäkring	-55 572	-50 809
	Kabel-TV och bredband	-159 076	-161 285
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 060	-98 518
	Förvaltningsavtalskostnader	-152 245	-149 292
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 281 334	-2 198 035

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 280
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 001	0
	Administrationskostnader	-4 399	-3 679
	Extern revision	-14 500	-13 280
	Konsultkostnader	-4 222	0
	Medlemsavgifter	-22 600	-22 600
	Föreningsverksamhet	-4 579	-496
	Övriga förvaltningskostnader	-20 305	-24 240
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 606	-65 575

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Vicevärdsarvode	-33 500	-44 496
	Revisionsarvode	-4 100	-4 000
	Styrelsearvoden	-60 524	-49 592
	Övriga arvoden och ersättningar	-28 345	-20 340
	Sociala avgifter	-20 201	-16 121
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-146 670	-134 549
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 525 329	-1 523 451
	Rättelse felaktig avskrivning från 2021	-602 496	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 127 825	-1 523 451
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	9 683	22 264
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	690	528
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 373	22 792
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 023 380	-474 720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 023 380	-474 720

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 948 388	79 948 388
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 227 000	8 227 000
	Årets investeringar	3 436 813	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 826 843	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 785 358	88 175 388
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 552 206	-10 028 755
	Årets avskrivningar	-2 127 825	-1 523 451
	Restvärdesavskrivningar	344 880	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 335 151	-11 552 206
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 450 207	76 623 182
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	117 000 000	117 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 500 000	45 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 500 000	45 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 398 157	184 509
	Årets investering: fasad	1 038 656	2 213 648
	Aktivering byggnad	-3 436 813	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 398 157
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB vind	323 400	323 400
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	323 900	323 900

Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga fordringar

Årets tillkommande fordringar: lån till stallets takprojekt

300 000

0

Årets amortering på fordran till Stallet

-6 000

0

*Summa Andra långfristiga fordringar***294 000****0**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

959 795

753 264

Övriga fordringar

8 497

8 492

*Summa Övriga fordringar***968 292****761 756**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

56 835

55 572

Upplupna ränteutgifter

0

8 361

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

140 861

69 856

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***197 696****133 789**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea

2,59%

2027-10-20

19 000 000

200 000

Nordea

3,43%

2025-10-16

17 000 000

400 000

36 000 000**600 000**

Långfristig del

18 800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 000 000

Kortfristig del

17 200 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

1 209

1 678

*Summa Övriga skulder***1 209****1 678**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	337 133	349 927
	Upplupna räntekostnader	224 506	209 004
	Övriga upplupna kostnader	175 731	164 713
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	737 370	723 644

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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. 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. 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 2024 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

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

Jan-Erik Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Kavalleristen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI EDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:56:23



PETERIS TIMOFEJEVS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:20:39



HELENA ANDERSSON HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:34:09



OLLE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:51:46



HANS LINDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:55:53



JAN-ERIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:41:19



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:16:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Kavalleristen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:38:40



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:15:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.