



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kavalleristen i Umeå

769606-8530

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kavalleristen i Umeå, 769606-8530 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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 korttidsparkeringar på Östra Gränd samt två gästparkeringar 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, utbytta 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 inte gjort några större underhållsåtgärder.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2022-10-05.

Då konstaterades att fasaderna behöver åtgärdas, främst de i söder och väster.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att åtgärda fuktskadorna som upptäcktes 2022.

Föregående år bytte föreningen regelverk till K3 vilket ökat avskrivningarna och det beror på komponentindelningen.

CA

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten påvisade inget höjningsbehov, föreningen beslutade att höja årsavgifterna med 4%.

Årets avsättning till underhållsfond 3 000 kr.

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

Styrelsen sammansättning:

Olle Karlsson	ordförande
Jaija Westberg	vice ordförande
Staffan Byström	ledamot
Peteris Timofejevs	sekreterare

Suppleanter

Stefan Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Olle Karlsson, Staffan Byström samt Peteris Timofejevs och för suppleant Stefan Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olle Karlsson, Jaija Westberg, Staffan Byström, Peteris Timofejevs och Jan-Ove Åberg, två i förening.

Revisor har varit Maria Norrman Östberg, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Fredrik Wikström som sammankallande, samt Jan-Ove Åberg .

Föreningens fullmäktige representant är Olle Karlsson och ersättare Jaija Westberg.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-07. På stämman deltog 11 medlemmar.

Inga inkomna motioner;

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

CA

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kavalleristen äger 49 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 37 098 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under januari-juni och 92 öre/kWh exkl energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 7,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 793 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 37 098 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 2021 var 372 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 5 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 495	3 493	3 488	3 489	3 486
Resultat efter fin.poster i tkr	-520	79	214	237	182
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	775	775	775	775	775
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	455	439	404	421	433
Låneskuld, kr/m ² totalyta	8 177	8 310	8 444	8 577	8 666
Genomsnittlig ränta lån i %	0,90	0,93	0,93	1,03	0,99
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	489	489	483	451	381
Soliditet i %*	54,7	54,6	54,2	53,7	53,3
Sparande, kr/m ² totalyta**	224	236	280	251	239

*Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 614 868kr. Under året har föreningen amorterat 597 876 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

CA

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	2 188 933	-53 087	78 834
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-07				78 834	-78 834
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			3 000	-3 000	
Årets resultat					-520 401
Vid årets slut	38 340 575	4 971 875	2 191 933	22 747	-520 401

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	22 747
Årets resultat	-520 401
Totalt att disponera	-497 654

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-497 654**

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

CA

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 494 862	3 493 332
Övriga rörelseintäkter	3	52 148	54 147
		<u>3 547 010</u>	<u>3 547 479</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 039 104	-1 964 620
Underhåll	5	-	-34 612
Övriga externa kostnader	6	-29 781	-30 193
Personalkostnader	7	-141 929	-146 025
Avskrivningar	8	-1 523 451	-945 072
		<u>-3 734 265</u>	<u>-3 120 522</u>
Rörelseresultat		-187 255	426 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	42	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-333 188	-348 122
		<u>-333 146</u>	<u>-348 122</u>
Resultat efter finansiella poster		-520 401	78 835
Resultat före skatt		-520 401	78 835
Årets resultat	11	-520 401	78 834

CA

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	78 146 633	79 670 085
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	184 509	38 677
		<u>78 331 142</u>	<u>79 708 762</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	14	323 400	323 400
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>323 900</u>	<u>323 900</u>
Summa anläggningstillgångar		78 655 042	80 032 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	60
Övriga fordringar	15	3 554 309	3 204 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	125 863	147 198
		<u>3 680 172</u>	<u>3 351 294</u>
Summa omsättningstillgångar		3 680 172	3 351 294
SUMMA TILLGÅNGAR		82 335 214	83 383 956

CA

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

Medlemsinsatser		43 312 450	43 312 450
Yttre underhållsfond	17	2 191 933	2 188 933
		<u>45 504 383</u>	<u>45 501 383</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		22 747	-53 087
Årets resultat		-520 401	78 834
		<u>-497 654</u>	<u>25 747</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**45 006 729 45 527 130*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	18,22	16 816 992	36 614 868
		<u>16 816 992</u>	<u>36 614 868</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	19 797 876	597 876
Leverantörsskulder		175 208	114 714
Aktuell skatteskuld		9 688	8 255
Övriga skulder	20	1 648	2 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	527 073	519 052
		<u>20 511 493</u>	<u>1 241 958</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**82 335 214 83 383 956**

CA

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).

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 1,1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäkteredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 81 021 kr

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.

CA

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	3 468 612	3 468 612
Hysesintäkter	5 400	5 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 250	12 120
Intäkter gemensamhetsutrymmen	7 600	7 200
	3 494 862	3 493 332
<i>Avgår</i>		
	3 494 862	3 493 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	52 148	54 147
	52 148	54 147

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	346 186	352 905
Snöröjning och halkbekämpning	23 543	76 087
Reparationer	228 412	124 954
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	104 989	93 952
Uppvärmning	531 643	562 975
Vatten	204 507	188 139
Renhållning	130 451	120 653
Förvaltningskostnader	173 719	159 008
Försäkring	47 457	43 035
Fastighetsskatt/avgift	94 178	90 458
Kommunikation och media		
Datakommunikation	108 428	93 405
Kabel-TV	45 591	59 049
	2 039 104	1 964 620

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, installation kodlås i soprum	-	13 108
Utfört underhåll mark, klipp buskar och häckar	-	21 504
	-	34 612

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	810	1 712
Telefon och porto mm	698	573
Risikkostnader	641	2 619
Bolagsverket, gåvor	1 850	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 782	24 589
	29 781	30 193

CA

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	68 700	73 599
Vicevärd	44 041	43 404
Bilersättningar	3 504	3 504
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 900	3 800
Övriga personalkostnader	2 004	2 004
Sociala kostnader	19 780	19 714
	141 929	146 025

Medelantal anställda 0 st
Vicevärd har varit Jan-Ove Åberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 523 451	945 072
	1 523 451	945 072

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	42	-
	42	-

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	333 188	348 062
Övriga finansiella kostnader	-	60
	333 188	348 122

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-520 401	78 835
Reservering till yttre underhållsfond	-3 000	-62 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		34 612
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-523 401	51 447

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

CA

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-8 505 303	-7 560 231
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 523 453	-945 072
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 028 756	-8 505 303
Bokfört värde byggnader	69 919 632	71 443 085
Bokfört värde mark	8 227 000	8 227 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	78 146 632	79 670 085
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2005)	88 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark:	29 000 000	26 000 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	38 677	-
Fasadprojekt	145 832	38 677
Redovisat värde vid årets slut	184 509	38 677

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	323 400	323 400
	323 900	323 900

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	3 545 206	3 194 942
Skattekonto	9 103	9 094
	3 554 309	3 204 036

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband 2023	7 751	7 751
Kabeltv 2023	15 651	15 194
Fastighetsförsäkring	50 809	47 457
Fordran stallet	51 652	54 085
Övriga kostnader	-	22 711
	125 863	147 198

CA

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 188 933	2 161 545
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	3 000	62 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-34 612
Fondbehållning vid årets slut	2 191 933	2 188 933

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, 39788946135	2023-10-18	0,85	19 400 000	19 600 000
Nordea, 39758244140	2024-10-16	0,96	17 214 868	17 612 744
Totala skulder på bokslutsdagen			36 614 868	37 212 744
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			33 625 488	34 223 364
Totala skulder på bokslutsdagen			36 614 868	37 212 744
Avgår kortfristig del			-19 797 876	-597 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 816 992	36 614 868

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	597 876	597 876
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	19 200 000	-
	19 797 876	597 876

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	1 250	1 222
Upplupna arbetsgivaravgifter	428	419
Övriga kortfristiga skulder	-30	420
	1 648	2 061

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	56 924	57 349
Förutbetalda avgifter/hyror	316 738	313 629
Borevision	10 470	9 700
El	33 274	25 162
Fjärrvärme	80 621	85 054
Vatten	-	16 785
Renhållning	5 854	4 710
Snöröjning	23 192	6 663
	527 073	519 052

CA

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
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>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

CA

Underskrifter

Olle Karlsson

Jaija Westberg

Peteris Timofejvs

Staffan Byström

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

Maria Norrman Östberg
Av föreningen vald revisor

Caroline Andersen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

CA



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kavalleristen i Umeå för räkenskapsåret 2022 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 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.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Norman Östberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-19 kl. 15:00:56



PETERIS TIMOFEJEVS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:31:52



STAFFAN BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 17:45:53



JAIJA WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 15:40:45



MARIA ÖSTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:57:58



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 15:54:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Kavalleristen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ÖSTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:56:32



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 15:54:14

