



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kavalleristen i Umeå
769606-8530

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kavalleristen i Umeå, 769606-8530 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-09-05. Då konstaterades mindre sprickor i ytskiktet på husfasaden.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten påvisade inget höjningsbehov och föreningen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Årets avsättning till underhållsfond 313 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sandra Jakobsson	ordförande
Jaija Westberg	vice ordförande
Britt-Marie Granberg	sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Stefan Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sandra Jakobsson, Jaija Westberg samt för suppleant Stefan Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sandra Jakobsson, Jaija Westberg, Britt-Marie Granberg 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 Jakob Eriksson som sammankallande, samt Fredrik Wikström .

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Sandra Jakobsson samt Jaija Westberg som suppleant.

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

Inkomna motioner;
Digitalt basutbud, lämnades till styrelsen för vidare behandling.
Nytt soprum, avslogs.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
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 43 733 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 913 kWh per andel (893 kWh). HSB Vinds elpris under 2018 var 44,0 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2017 och gällde som pris för 2018. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 8,7 kg CO₂e (8,3 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 489	3 486	3 477	3 564	3 567
Resultat efter fin.poster i tkr	237	182	238	145	199
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	775	775	775	775	775
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	421	433	391	244	213
Låneskuld, kr/m ² totalyta	8 577	8 666	8 755	9 071	9 200
Genomsnittlig ränta lån i %	1,03	0,99	0,99	0,97	1,20
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	451	381	310	244	213
Soliditet i %*	53,7	53,3	52,8	51,6	51,1
Sparande, kr/m ² totalyta**	251	239	281	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 408 496 kr. Under året har föreningen amorterat 397 876 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 340 575	4 971 875	1 705 877	-203 189	182 006
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-16				182 006	-182 006
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			313 000	-313 000	
Årets resultat					237 031
Vid årets slut	38 340 575	4 971 875	2 018 877	-334 183	237 031

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

-334 183

Årets resultat

237 031

Totalt att disponera

-97 152

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

-97 152

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 488 573	3 485 884
Övriga rörelseintäkter	3	82 101	63 166
Summa rörelseintäkter		3 570 674	3 549 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 884 396	-1 937 592
Övriga externa kostnader	5	-31 734	-28 382
Personalkostnader	6	-132 746	-129 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-886 409	-886 409
Summa rörelsekostnader		-2 935 285	-2 982 237
Rörelseresultat		635 389	566 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	143	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-398 501	-385 091
Summa finansiella poster		-398 358	-384 807
Resultat efter finansiella poster		237 031	182 006
Resultat före skatt		237 031	182 006
Årets resultat	10	237 031	182 006

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	81 501 566	82 387 976
		81 501 566	82 387 976
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	323 900	323 900
		323 900	323 900
Summa anläggningstillgångar		81 825 466	82 711 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 138
Övriga fordringar	13	2 258 346	1 560 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	193 606	180 269
		2 451 952	1 741 528
<i>Kassa och bank</i>		-	1 205
Summa omsättningstillgångar		2 451 952	1 742 733
SUMMA TILLGÅNGAR		84 277 418	84 454 609

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 312 450	43 312 450
Yttre underhållsfond	15	2 018 877	1 705 877
		<u>45 331 327</u>	<u>45 018 327</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-334 183	-203 189
Årets resultat		237 031	182 006
		<u>-97 152</u>	<u>-21 183</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		45 234 175	44 997 144
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	37 810 620	18 408 496
		<u>37 810 620</u>	<u>18 408 496</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	597 876	20 397 876
Leverantörsskulder		175 318	151 328
Aktuell skatteskuld		3 171	44 742
Övriga skulder	18	2 744	8 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	453 514	446 987
		<u>1 232 623</u>	<u>21 048 969</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 277 418	84 454 609

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 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 fr.o.m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 468 612	3 468 612
Hysesintäkter	3 600	3 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 741	10 462
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 650	3 250
	<u>3 488 603</u>	<u>3 485 924</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-30	-40
	<u>3 488 573</u>	<u>3 485 884</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	82 101	63 166
	<u>82 101</u>	<u>63 166</u>

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	359 922	341 695
Snöröjning och halkbekämpning	51 759	58 801
Reparationer	129 806	234 706
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	90 825	86 017
Uppvärmning	553 947	552 771
Vatten	173 766	142 923
Renhållning	105 551	100 948
Förvaltningskostnader	142 098	148 161
Försäkringar	41 268	38 885
Fastighetsskatt/avgift	85 374	82 894
Kommunikation och media		
Datakommunikation	93 208	94 127
Kabel-TV	56 872	55 664
	<u>1 884 396</u>	<u>1 937 592</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	-	2 010
Telefon och porto mm	1 217	1 095
Riskkostnader	4 249	1 227
Bolagsverket, gåvor	1 878	697
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 390	23 353
	<u>31 734</u>	<u>28 382</u>

Not 6 Personalkostnader

2019

2018

Vicevärd har varit Jan-Ove Åberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	61 990	62 274
Vicevärd	41 464	35 811
Bilersättningar	3 504	3 379
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 600	3 500
Sociala kostnader förtroendevalda	19 684	18 347
	<u>130 242</u>	<u>123 311</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	266	5 624
Övriga personalkostnader	2 238	919
	<u>132 746</u>	<u>129 854</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019

2018

Byggnader	886 409	886 409
	<u>886 409</u>	<u>886 409</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019

2018

Övriga ränteintäkter	143	284
	<u>143</u>	<u>284</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019

2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	397 959	384 318
Övriga finansiella kostnader	542	773
	<u>398 501</u>	<u>385 091</u>

Not 10 Årets resultat

2019

2018

Årets resultat	237 031	182 006
Reservering till yttre underhållsfond	-313 000	-318 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-75 969	-135 994

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

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-5 787 412	-4 901 003
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-886 410	-886 409
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 673 822	-5 787 412
Bokfört värde byggnader	73 274 566	74 160 976
Bokfört värde mark	8 227 000	8 227 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	81 501 566	82 387 976
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2005)	60 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark:	26 000 000	17 800 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	323 400	323 400
	323 900	323 900

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	32 068
Avräkningskonto HSB Norr	2 263 575	1 527 869
Skattekonto	-5 229	184
	2 258 346	1 560 121

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	151 181	139 001
Fastighetsförsäkring	42 425	41 268
	193 606	180 269

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 705 877	1 387 877
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	313 000	318 000
Fondbehållning vid årets slut	2 018 877	1 705 877

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nordea, 3978 89 46135	2023-10-18	0,85	20 000 000	-
Stadshypotek, 580814	2021-10-30	1,02	18 408 496	18 806 372
Stadshypotek, 482315	2019-10-30	1,08	-	20 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			38 408 496	38 806 372
Nästa års amortering			-597 876	-397 876
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 391 504	-1 591 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			35 419 116	36 816 992
Totala skulder på bokslutsdagen			38 408 496	38 806 372
Avgår kortfristig del			-597 876	-20 397 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			37 810 620	18 408 496

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	597 876	397 876
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	20 000 000
	597 876	20 397 876

Not 18 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	1 135	1 018
Upplupna arbetsgivaravgifter	386	555
Övriga kortfristiga skulder	1 223	6 463
	2 744	8 036

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	59 627	67 971
Förutbetalda avgifter/hyror	283 048	268 151
Övrigt	110 839	110 865
	453 514	446 987

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

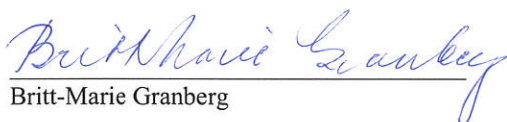
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	45 500 000	45 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 500 000	45 500 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2020-03-24

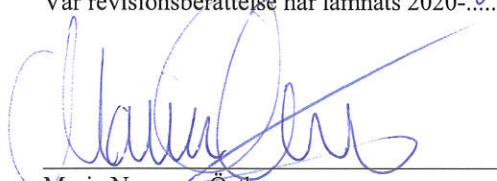

Sandra Jakobsson


Jajja Westberg


Britt-Marie Granberg


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26


Maria Norrman Östberg
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras mindre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kavalleristen i Umeå, org.nr. 7696068530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kavalleristen i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 26/3 2020

Anna Maria Christlansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Maria Norrman Östberg

Av föreningen vald revisor