

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kavalleristen i Umeå
769606-8530

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kavalleristen i Umeå, 769606-8530 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

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

På föreningens fastigheter disponerar vi 34 parkeringsplatser i garaget, 17 parkeringsplatser utanför garaget samt en parkeringsplats på Västra Gränd. Tillsammans med brf Skvadronen har vi dessutom sex parkeringsplatser på Brogatan, två 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 föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Ny nödtelefoni i hissar
- Skärmtak över cykelskjul

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-09-14.

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 2021 upprättade budgeten påvisade inget höjningsbehov och föreningen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Årets avsättning till underhållsfond 296 000 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
Peteris Timofejevs	Ledamot
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Stefan Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Britt-Marie Granberg, Peteris Timofejevs 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 2020-05-06. På stämman deltog 12 medlemmar, varav 9 röstberättigade.

Inkomna motioner;
Dörröppnare till entrédörrar. Frågan hänsköts till styrelsen för vidare behandling. Till soprummet installerades dörröppnare med kodlås under hösten 20.

<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 47 424 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 9,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 16 020 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 47 424 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 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 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83. 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att under räkenskapsåret 2021 byta redovisningsmetod till K3 och därmed tillämpa komponentindelning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 488	3 489	3 486	3 477	3 564
Resultat efter fin.poster i tkr	214	237	182	238	145
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	775	775	775	775	775
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	404	421	433	391	244
Låneskuld, kr/m ² totalyta	8 444	8 577	8 666	8 755	9 071
Genomsnittlig ränta lån i %	0,93	1,03	0,99	0,99	0,97
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	483	451	381	310	244
Soliditet i %*	54,2	53,7	53,3	52,8	51,6
Sparande, kr/m ² totalyta**	280	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 37 810 620 kr. Under året har föreningen amorterat 597 876 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	38 340 575	4 971 875	2 018 877	-334 183	237 031
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-06				237 031	-237 031
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-153 332	153 332	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			296 000	-296 000	
Årets resultat					214 121
Vid årets slut	38 340 575	4 971 875	2 161 545	-239 820	214 121

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-239 820
Årets resultat	214 121
Totalt att disponera	-25 699

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-25 699**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 488 126	3 488 573
Övriga rörelseintäkter	3	85 317	82 101
Summa rörelseintäkter		3 573 443	3 570 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 963 501	-1 884 396
Övriga externa kostnader	5	-28 758	-31 734
Personalkostnader	6	-125 516	-132 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-886 409	-886 409
Summa rörelsekostnader		-3 004 184	-2 935 285
Rörelseresultat		569 259	635 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-355 168	-398 501
Summa finansiella poster		-355 138	-398 358
Resultat efter finansiella poster		214 121	237 031
Resultat före skatt		214 121	237 031
Årets resultat	10	214 121	237 031

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	80 615 157	81 501 566
		<u>80 615 157</u>	<u>81 501 566</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	323 400	323 900
Andel i HSB Norr ek för		500	-
		<u>323 900</u>	<u>323 900</u>
Summa anläggningstillgångar		80 939 057	81 825 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	2 806 262	2 263 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	184 916	193 606
		<u>2 991 178</u>	<u>2 457 181</u>
Summa omsättningstillgångar		2 991 178	2 457 181
SUMMA TILLGÅNGAR		83 930 235	84 282 647

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 312 450	43 312 450
Yttre underhållsfond	15	2 161 545	2 018 877
		<u>45 473 995</u>	<u>45 331 327</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-239 820	-334 183
Årets resultat		214 121	237 031
		<u>-25 699</u>	<u>-97 152</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		45 448 296	45 234 175
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	19 600 000	37 810 620
		<u>19 600 000</u>	<u>37 810 620</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	18 210 620	597 876
Leverantörsskulder		180 890	175 318
Aktuell skatteskuld		6 395	3 171
Övriga skulder	18	10 390	7 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	473 644	453 514
		<u>18 881 939</u>	<u>1 237 852</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 930 235	84 282 647

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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 468 612	3 468 612
Hysesintäkter	5 400	3 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 264	12 741
Intäkter gemensamhetsutrymmen	5 850	3 650
	<u>3 488 126</u>	<u>3 488 603</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-30
	<u>3 488 126</u>	<u>3 488 573</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	85 317	82 101
	<u>85 317</u>	<u>82 101</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	311 123	359 922
Snöröjning och halkbekämpning	39 665	51 759
Reparationer	128 283	129 806
Periodiskt underhåll	153 332	
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	93 802	90 825
Uppvärmning	521 273	553 947
Vatten	179 052	173 766
Renhållning	107 090	105 551
Förvaltningskostnader	147 274	142 098
Försäkringar	42 425	41 268
Fastighetsskatt/avgift	88 598	85 374
Kommunikation och media		
Datakommunikation	93 313	93 208
Kabel-TV	58 271	56 872
	<u>1 963 501</u>	<u>1 884 396</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, nödtelefoni hissar	93 750	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, skärmtak cykelskjul	59 582	-
	<u>153 332</u>	<u>-</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	2 147	-
Telefon och porto mm	493	1 217
Riskkostnader	2 458	4 249
Bolagsverket, gåvor	700	1 878
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 960	24 390
	<u>28 758</u>	<u>31 734</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Jan-Ove Åberg		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	52 775	61 990
Vicevärd	43 404	41 464
Bilersättningar	3 504	3 504
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	15 114	19 684
	<u>118 497</u>	<u>130 242</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	1 249	266
Övriga personalkostnader	5 770	2 238
	<u>125 516</u>	<u>132 746</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	886 409	886 409
	<u>886 409</u>	<u>886 409</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	30	143
	<u>30</u>	<u>143</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	355 117	397 959
Övriga finansiella kostnader	51	542
	<u>355 168</u>	<u>398 501</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	214 121	237 031
Reservering till yttre underhållsfond	-296 000	-313 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	153 332	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>71 453</u>	<u>-75 969</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-6 673 822	-5 787 412
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-886 410	-886 409
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 560 232	-6 673 821
Bokfört värde byggnader	72 388 156	73 274 567
Bokfört värde mark	8 227 000	8 227 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	80 615 156	81 501 567
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2005)	6 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark:	26 000 000	26 000 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	323 400	323 400
	323 900	323 900

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	2 798 246	2 263 575
Skattekonto	8 016	-
	2 806 262	2 263 575

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	141 882	151 181
Fastighetsförsäkring	43 035	42 425
	184 917	193 606

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 018 877	1 705 877
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	296 000	313 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-153 332	-
Fondbehållning vid årets slut	2 161 545	2 018 877

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte korrv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nordea, 39788946135	2023-10-18	0,85	19 800 000	20 000 000
Stadshypotek, 580814	2021-10-30	1,02	18 010 620	18 408 496
Totala skulder på bokslutsdagen			37 810 620	38 408 496
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			34 821 240	35 419 116
Totala skulder på bokslutsdagen			37 810 620	38 408 496
Avgår kortfristig del			-18 210 620	-597 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 600 000	37 810 620

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	597 876	597 876
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 612 744	-
	18 210 620	597 876

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	1 222	1 135
Upplupna arbetsgivaravgifter	419	386
Övriga kortfristiga skulder	8 749	6 452
	10 390	7 973

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	59 136	59 627
Förutbetalda avgifter/hyror	305 591	283 048
Borevision	9 600	9 300
El	13 995	13 222
Fjärrvärme	64 852	68 716
Renhållning	5 117	4 421
Snöröjning	15 353	15 180
	473 644	453 514

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

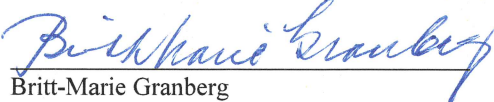
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	45 500 000	45 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 500 000	45 500 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Underskrifter

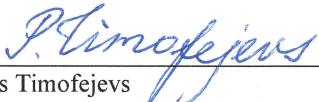
Umeå 2021-04-19


Sandra Jakobsson

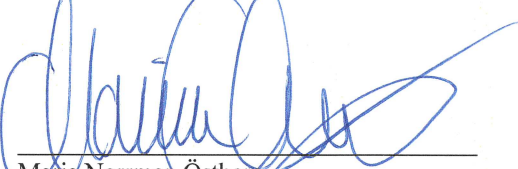

Jaija Westberg

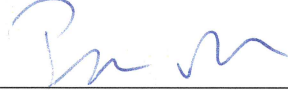

Britt-Marie Granberg


Olle Karlsson


Peteris Timofejevs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-24


Maria Norrman Östberg
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 uppvisar, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 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 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.

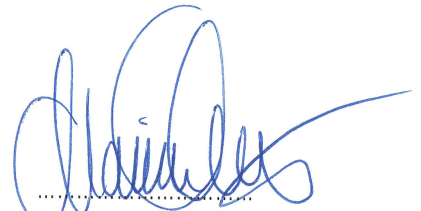
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Umeå den 24/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Östberg

Av föreningen vald 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 omföring 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. Et 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 smärre 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, förvaltningsarvodet, 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 sköt 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.