

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Kavaljeren i Umeå  
Org nr: 7696288559



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Ordförandes val av protokollförare
- d) Val av justeringsmän
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisionsberättelsen
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- l) Fråga om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och suppleant
- o) Val av personer till valberedning
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kavaljeren i Umeå får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets förlust kan härledas till framförallt ökade räntekostnader och höga reparation- samt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 70 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 250 kr/kvm. Det indikerar att föreningen behöver höja sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att genomföra en avgiftshöjning med 6% fr o m 1 januari 2024. För att uppnå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 347% till 190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 625 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsavgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring för styrelsen  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 13       | 11       | 16       | 4        | 44    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 7 650 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 334 m <sup>2</sup> |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 031 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 401 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 369 tkr, vilket är i linje med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Styrelsen bedömer att de har en aktuell och uppdaterad underhållsplan.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År   | Kommentar      |
|-------------|------|----------------|
| Underhåll   | 2021 | Installationer |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp |
|----------------|--------|
| Installationer | 56 243 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Marcus Melefors            | Ordförande     | 2024                                 |
| Anna Hellgren              | Ledamot        | 2024                                 |
| Emil Edlund                | Ledamot        | 2024                                 |
| Lisa Krutrök               | Ledamot        | 2024                                 |
| Fredrik Finnholm           | Ledamot        | 2024                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jesper Hellgren            | Suppleant      |                                      |
| Linus Brännvall            | Suppleant      |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor | 2024                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Johanna Mattsson    | 2024                                 |
| Marcus Melefors     | 2024                                 |
| Fredrik Finnholm    | 2024                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 18 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 093 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

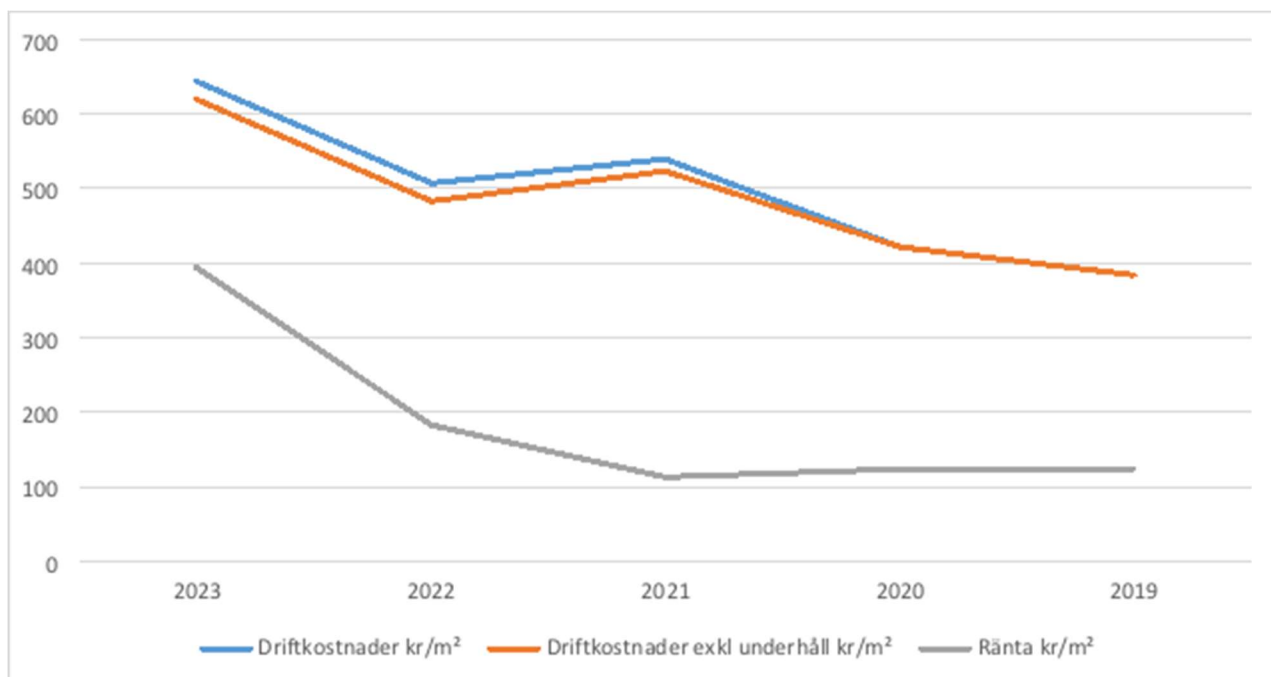
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning  | 2 764  | 2 277  | 2 228  | 2 121  | 2 131  |
| Rörelsens intäkter   | 2 777  | 2 292  | 2 247  | 2 121  | 2 140  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -518   | -148   | -352   | 87     | 233    |
| Årets resultat   | -518   | -148   | -352   | 87     | 233    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -299   | 108    | -90    | 619    | 765    |
| Balansomslutning   | 91 554 | 92 304 | 92 645 | 93 118 | 94 349 |
| Årets kassaflöde   | -129   | 304    | 397    | -498   | 1 512  |
| Soliditet %  | 65     | 65     | 65     | 65     | 64     |
| Likviditet %   | 8      | 16     | 7      | 12     | 121    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 92     | 90     | 90     | 91     | 91     |
| Avgifts- hyresbortfall %   | 0,3    | 0,4    | 0,3    | -      | -      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 1 093  | 885    | 863    | 828    | 834    |
| Driftkostnader kr/kvm  | 644    | 505    | 539    | 420    | 383    |
| Energikostnad kr/kvm   | 189    | 174    | 188    | 154    | 132    |
| Underhållsfond kr/kvm  | 559    | 409    | 274    | 135    | 95     |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 174    | 158    | 156    | 40     | 40     |
| Sparande kr/kvm  | 70     | 227    | 134    | 305    | 368    |
| Ränta kr/kvm   | 393    | 181    | 111    | 122    | 123    |
| Skuldsättning kr/kvm   | 13 385 | 13 508 | 13 631 | 13 749 | 13 865 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 13 385 | 13 508 | 13 631 | 13 749 | 13 865 |
| Räntekänslighet %  | 12,3   | 15,3   | 15,8   | 16,6   | 16,6   |



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning om förlust

Årets förlust kan härledas till framförallt ökade räntekostnader och höga reparation- samt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 70 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 174 kr/kvm. Det indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att genomföra en avgiftshöjning med 4% f r om 1 januari 2024. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



I resultatet ingår avskrivningar med 625 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet            |                     |                   |                  | Fritt               |                 |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|   | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 60 450 040        | 0                   | 0                 | 954 696          | -999 083            | -148 139        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                     |                   |                  |                     |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                     |                   |                  | -148 139            | 148 139         |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                     |                   | 406 000          | -406 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                     |                   | -56 243          | 56 243              |                 |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               |                   |                     |                   |                  |                     |                 |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                   |                     |                   |                  |                     |                 |
| Årets resultat                                    |                   |                     |                   |                  |                     | -517 951        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>60 450 040</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>1 304 453</b> | <b>-1 496 979</b>   | <b>-517 951</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 147 222        |
| Årets resultat                          | -517 951          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -406 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 56 243            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 014 930</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 014 930**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 763 884                | 2 277 100                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 13 567                   | 14 559                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 777 451</b>         | <b>2 291 659</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 502 761               | -1 178 469               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -228 175                 | -194 140                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -20 036                  | -28 639                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -625 250                 | -625 250                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 376 222</b>        | <b>-2 026 498</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>401 229</b>           | <b>265 161</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 2 114                    | 10 156                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -921 294                 | -423 456                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-919 180</b>          | <b>-413 300</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-517 951</b>          | <b>-148 139</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-517 951</b>          | <b>-148 139</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 89 919 542        | 90 544 792        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>89 919 542</b> | <b>90 544 792</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>89 919 542</b> | <b>90 544 792</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 11 | 60                | 0                 |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 43                | 42                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 48 750            | 44 505            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>48 853</b>     | <b>44 547</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 1 585 424         | 1 714 784         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 585 424</b>  | <b>1 714 784</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 634 278</b>  | <b>1 759 332</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>91 553 819</b> | <b>92 304 123</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2023-12-31                  | 2022-12-31                  |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 60 450 040                  | 60 450 040                  |                             |
| Fond för yttre underhåll                        | 1 304 453                   | 954 696                     |                             |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>61 754 493</strong> | <strong>61 404 736</strong> |                             |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -1 496 979                  | -999 083                    |                             |
| Årets resultat                                  | -517 951                    | -148 139                    |                             |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-2 014 930</strong> | <strong>-1 147 222</strong> |                             |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>59 739 563</strong> | <strong>60 257 514</strong> |                             |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                      | 10 423 132                  | 20 846 264                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                             | <strong>10 423 132</strong> | <strong>20 846 264</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                      | 20 816 447                  | 10 681 303                  |
| Leverantörsskulder                              | Not 16                      | 42 401                      | 116 257                     |
| Övriga skulder                                  | Not 17                      | -6 284                      | 950                         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18                      | 538 561                     | 401 835                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                             | <strong>21 391 124</strong> | <strong>11 200 345</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |                             | <strong>91 553 819</strong> | <strong>92 304 123</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |        |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | Not 22 | -517 591         | -148 139         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |        |                  |                  |
| Avskrivningar   |        | 625 250          | 625 250          |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                |        |                  |                  |
| Nedskrivningar  |        |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |        | <b>107 299</b>   | <b>477 111</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |        |                  |                  |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)  |        |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     |        | -4 306           | 18 913           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  |        | 55 635           | 95 696           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |        | <b>158 628</b>   | <b>591 720</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |        |                  |                  |
| Förändring av skuld   |        | -287 988         | -287 988         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  |        |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |        | <b>-287 988</b>  | <b>-287 988</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |        | <b>-129 360</b>  | <b>303 732</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  |        | <b>1 714 784</b> | <b>1 411 052</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  |        | <b>1 585 424</b> | <b>1 714 784</b> |



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 550 144         | 2 064 684         |
| Hyror, p-platser                      | 222 287           | 221 400           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -8 547            | -8 984            |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 763 884</b>  | <b>2 277 100</b>  |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Övriga ersättningar                    | 12 194            | 13 726            |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7                | -7                |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 380             | 840               |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>13 567</b>     | <b>14 559</b>     |

## Not 4 Driftskostnader

|                              | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Underhåll                    | -56 243           | -53 678           |
| Reparationer                 | -130 845          | -35 409           |
| Försäkringspremier           | -41 847           | -38 612           |
| Kabel- och digital-TV        | -189 158          | -226 397          |
| Obligatoriska besiktningar   | -39 431           | -10 719           |
| Snö- och halkbekämpning      | -463 019          | -306 289          |
| Förbrukningsinventarier      | -12 947           | -398              |
| Vatten                       | -149 261          | -143 599          |
| Fastighetsel                 | -54 066           | -53 593           |
| Uppvärmning                  | -238 644          | -208 249          |
| Sophantering och återvinning | -114 594          | -92 985           |
| Förvaltningsarvode drift     | -12 706           | -8 543            |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-1 502 761</b> | <b>-1 178 469</b> |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -132 198                 | -125 549                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -31 250                  | -24 275                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -50 097                  | -27 921                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 500                  | -13 034                  |
| Representation                             | -426                     | 0                        |
| Bankkostnader                              | -2 226                   | -2 100                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 478                   | -1 261                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-228 175</b>          | <b>-194 140</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | 0                        | -1 792                   |
| Styrelsearvoden                | -13 752                  | -20 000                  |
| Sociala kostnader              | -6 284                   | -6 847                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-20 036</b>           | <b>-28 639</b>           |

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -625 250                 | -625 250                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-625 250</b>          | <b>-625 250</b>          |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 671                    | 9 968                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 442                      | 189                      |
| Övriga ränteintäkter  | 1                        | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 114</b>             | <b>10 156</b>            |





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -918 119          | -423 456          |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 145            | 0                 |
| Övriga finansiella kostnader                            | -2 030            | 0                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-921 294</b>   | <b>-423 456</b>   |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 75 030 000        | 75 030 000        |
| Mark  | 18 120 000        | 18 120 000        |
|   | <b>93 150 000</b> | <b>93 150 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>93 150 000</b> | <b>93 150 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -2 605 250        | -1 980 000        |
|           | <b>-2 605 250</b> | <b>-1 980 000</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -625 250        | -625 250        |
|                             | <b>-625 250</b> | <b>-625 250</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-3 230 458</b> | <b>-2 605 250</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 72 424 792 | 73 050 042 |
| Mark      | 18 120 000 | 18 120 000 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 41 000 000 | 41 000 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>47 400 000</b> | <b>47 400 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>41 000 000</i> | <i>41 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>6 400 000</i>  | <i>6 400 000</i>  |

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar              | 60         | -950       |
| Kundfordringar                            | 0          | 950        |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 60         | 0          |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Skattekonto             | 43         | 42         |
| Summa övriga fordringar | 43         | 42         |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 14 364        | 13 118        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 33 049        | 31 387        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 1 337         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>48 750</b> | <b>44 505</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Transaktionskonto    | 1 585 424  | 1 714 784  |
| Summa kassa och bank | 1 585 424  | 1 714 784  |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 31 239 579        | 31 527 567        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -20 816 447       | -10 681 303       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>10 423 132</b> | <b>20 846 264</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,70%      | 2024-08-29          | 10 499 639,00        | 0,00                    | 106 324,00         | 10 393 315,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,80%      | 2024-09-01          | 10 513 964,00        | 0,00                    | 90 832,00          | 10 423 132,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,89%      | 2025-09-01          | 10 513 964,00        | 0,00                    | 90 832,00          | 10 423 132,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>31 527 567,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>287 988,00</b>  | <b>31 239 579,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska föreningen amortera 287 988 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken (Stadshypotek) lån om 10 499 639 kr samt lån om 10 513 964 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Leverantörsskulder**

|                                      | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | -6 291        | 60 569         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 48 692        | 55 688         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>42 401</b> | <b>116 257</b> |

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga skulder                     | 0          | 950        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | -6 284     | 0          |
| Summa övriga skulder               | -6 284     | 950        |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 6 320          | 6 284          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 84 149         | 68 307         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 13 591         | 58 552         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 1 469          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 14 313         | 11 198         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 38 000         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 34 706         | 29 420         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 24 839         | 3 105          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 20 000         | 20 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 80 804         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 3 960          | 12 716         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 216 410        | 192 253        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>538 561</b> | <b>401 835</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 700 000 | 32 700 000 |

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Not 22 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

|                | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 2 114      | 10 156     |
| Erlagd ränta   | 1 002 268  | 491 763    |



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

*Digital signering, se bilaga*

---

Marcus Melefors

*Digital signering, se bilaga*

---

Lisa Krutrök

*Digital signering, se bilaga*

---

Anna Hellgren

*Digital signering, se bilaga*

---

Emil Edlund

*Digital signering, se bilaga*

---

Fredrik Finnholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

*Digital signering, se bilaga*

---

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kavaljeren i Umeå, org. nr 769628-8559

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kavaljeren i Umeå för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kavaljeren i Umeå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Brf Kavaljeren i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Kavaljeren i Umeå i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517466503

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Kavaljeren  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2024-05-14 16:16:03 CEST (+0200) av Johan  
Westerlind (JW)  
Färdigställt 2024-05-22 08:17:02 CEST (+0200)

## Initierare

Johan Westerlind (JW)  
Riksbyggen  
johan.westerlind@riksbyggen.se

## Signerare

Marcus Melefors (MM)  
Personnummer 199609033874  
marcusmelefors1@gmail.com  
+46706445259



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS MELEFORS"  
Signerade 2024-05-14 21:32:45 CEST (+0200)

+46706043940 (+)  
Personnummer 199810184169  
anjo98@live.se  
+46706043940



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Kaarina Hellgren"  
Signerade 2024-05-14 16:41:23 CEST (+0200)

Emil Edlund (EE)  
Personnummer 199911236090  
emil.edlund1999@gmail.com  
+46725070716



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL  
EDLUND"  
Signerade 2024-05-14 21:03:32 CEST (+0200)

Fredrik Finnholm (FF)  
Personnummer 199707315819  
freddefinnholm@gmail.com  
+46730826447



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK FINNHOLM"  
Signerade 2024-05-14 21:35:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517466503

Lisa Krutrök (LK)  
*Personnummer 198209068967*  
lisakrutrok@gmail.com  
+46703453090



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA KRUTRÖK"*  
*Signerade 2024-05-14 21:43:27 CEST (+0200)*

Andreas Vretblom (AV)  
*Personnummer 197604287511*  
andreas.vretblom@kpmg.se



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS VRETBLOM"*  
*Signerade 2024-05-22 08:17:02 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

