Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769606-8530 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Dragonfältet GA:2	G:A	717907-9517	49/100	Garagebyggnad med erforderliga anordningar, Två parkeringsområden, Kvartersgata, Två parkeringsplatser avsedda för besöksparkering, Gatubelysning, Vägslänter och ev brunnar ägnade att avvattna gatuområdet på kvartersgata
Umeå Umeå GA:12	G:A	717908-1703	1/7	Park-och naturområde med planteringar, Gångvägar, Belysningsarmaturer, Lekplatser och parkbänkar, Gång-och cykelväg

Totalt 2 objekt

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Lindmark	Ordförande	2025-08-06	
Hans Lindmark	Ledamot	2024-05-29	2025-05-12
Anneli Edholm	Ordförande	2024-05-29	2025-05-12
Olle Karlsson	Ledamot	2016-06-15	
Helena Andersson Holmqvist	Ledamot	2024-05-29	
Peteris Timofejevs	Ledamot	2021-03-16	
Oskar Nordenqvist	Ledamot	2025-08-06	
Fredrik Wikström	Suppleant	2024-05-29	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olle Karlsson, Helena Andersson Holmqvist, Hans Lindmark och Peteris Timofejevs.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och bedöms därför av styrelsen vara aktuell.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har genomfört stadgeenlig fastighetsbesiktning under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder under året:

- Under året har föreningen köpt in två tvättmaskiner och en mangel till den gemensamma tvättsttugan.
- Föreningen har även renoverat den befintliga lekställningen på innergården.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renoverat lekställning, Inköpt 2 tvättmaskiner och 1 mangel
2023-2024	Fasadrenovering med isolering och ny puts
2020	Ny nödtelefoni i hissar
2018	Byggt en ny cykelbod, beskurit buskar och bytt stenplattor. Plockat bort kompostmaskinen och ställt iordning lokalen.
2017	Ny LED-belysning på innergård, målning socklar
2016	Utbyggnad styrelserum
2015	Byte frekvensmodul i två hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Måleriarbeten på vissa delar av byggnaderna som består av trä. Åtgärder av fasaden kring entrén mot innergården på OP 27.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

HSB Vind i Umeå Ek för
HSB Brf Kavalleristen äger 49 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 33 983 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,8 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 17 800 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 33 983 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO2e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	146	186	224	236
Skuldsättning, kr/kvm	7 905	8 039	8 043	8 177	8 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 905	8 039	8 043	8 177	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	236	229	210	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	930	894	806	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	99	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	935	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 199	4 188	3 647	3 459	3 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 059	-2 955	-726	-520	79
Soliditet, %	53	53	55	55	55

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader. Bland annat har föreningen haft relativt höga rep- och underhållskostnader under året, t.ex. byte av tvättutrustning och trasiga armaturer. Även föreningens räntekostnader är ganska höga, även om de sänkts sedan föregående år. Avskrivningsnivån är också relativt hög jämfört med äldre föreningar, detta påverkar dock inte föreningens likviditet eller förmåga att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 538 793 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 152kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m. både 2025-01-01 samt 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	38 340 575	0	0	38 340 575
Upplåtelseavgifter, kr	4 971 875	0	0	4 971 875
Underhållsfond, kr	2 225 558	0	-94 298	2 131 261
S:a bundet eget kapital, kr	**45 538 008**	**0**	**-94 298**	**45 443 711**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 256 893	-2 954 782	94 298	-4 117 377
Årets resultat, kr	-2 954 782	2 954 782	-1 058 735	-1 058 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 211 675**	**0**	**-964 437**	**-5 176 112**
S:a eget kapital, kr	**41 326 333**	**0**	**-1 058 735**	**40 267 599**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 298 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 211 675
Årets resultat, kr	-1 058 735
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 298
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 176 112**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 176 112**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 199 073	4 096 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 589	91 549
Summa Rörelseintäkter		**4 293 662**	**4 187 624**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 611 919	-2 281 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 965	-91 606
Personalkostnader	Not 6	-163 903	-146 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 545 996	-2 127 825
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-1 481 963
Summa Rörelsekostnader		**-4 377 784**	**-6 129 399**
Rörelseresultat		**-84 122**	**-1 941 775**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	355	10 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-974 968	-1 023 380
Summa Finansiella poster		**-974 613**	**-1 013 007**
Resultat efter finansiella poster		**-1 058 735**	**-2 954 782**
Resultat före skatt		**-1 058 735**	**-2 954 782**
Årets resultat		**-1 058 735**	**-2 954 782**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	74 904 210	76 450 207
Summa Materiella anläggningstillgångar		**74 904 210**	**76 450 207**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	323 900	323 900
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	288 000	294 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**611 900**	**617 900**
Summa Anläggningstillgångar		**75 516 110**	**77 068 107**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	3 066
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	915 762	968 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	237 046	197 696
Summa Kortfristiga fordringar		**1 152 868**	**1 169 054**
Summa Omsättningstillgångar		**1 152 868**	**1 169 054**
Summa Tillgångar		**76 668 978**	**78 237 161**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 312 450	43 312 450
Fond för yttre underhåll		2 131 261	2 225 558
Summa Bundet eget kapital		**45 443 711**	**45 538 008**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 117 377	-1 256 893
Årets resultat		-1 058 735	-2 954 782
Summa Ansamlad förlust		**-5 176 112**	**-4 211 675**
Summa Eget kapital		**40 267 598**	**41 326 333**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 800 000	18 800 000
Övriga långfristiga skulder		-150	-150
Summa Långfristiga skulder		**34 799 850**	**18 799 850**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		600 000	17 200 000
Leverantörsskulder		156 892	166 302
Skatteskulder		11 925	6 097
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 060	1 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	821 653	737 370
Summa Kortfristiga skulder		**1 601 530**	**18 110 978**
Summa Skulder		**36 401 380**	**36 910 828**
Summa Eget kapital och skulder		**76 668 978**	**78 237 161**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-84 122	-1 941 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 545 996	2 127 825
Restvärdesavskrivning	0	1 481 963
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 545 996**	**3 609 788**
Erhållen ränta	355	18 734
Erlagd ränta	-1 003 793	-1 007 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**458 436**	**678 870**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-39 020	-23 687
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	119 377	-99 004
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**80 357**	**-122 691**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**538 793**	**556 179**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	-1 038 656
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	6 000	-294 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**6 000**	**-1 332 656**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-16 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-600 000**	**-16 992**
Årets kassaflöde	**-55 207**	**-793 469**
Likvida medel vid årets början	**959 795**	**1 753 264**
Likvida medel vid årets slut	**904 588**	**959 795**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder*	4 164 540	4 004 352
	Hyror garage och parkeringsplatser	6 000	6 000
	Hyror övrigt	750	0
	Övriga primära intäkter	27 783	85 723
	Summa Bruttoomsättning	**4 199 073**	**4 096 075**
	Summa Nettoomsättning	**4 199 073**	**4 096 075**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Fakturering till Stallets samfällighet	94 589	91 549
	Summa Övriga rörelseintäkter	**94 589**	**91 549**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-496 500	-566 712
	Snö och halk-bekämpning	-147 257	-84 693
	Reparationer	-253 969	-154 778
	Planerat underhåll	-194 298	0
	Försäkringsskador	-7 215	0
	El	-120 265	-123 885
	Uppvärmning	-691 668	-656 276
	Vatten	-244 233	-244 225
	Sophämtning	-132 772	-135 057
	Fastighetsförsäkring	-56 835	-55 572
	Kabel-TV och bredband	-159 395	-159 076
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 888	-101 060
	Övriga driftkostnader	-625	0
	Summa Driftskostnader	**-2 611 919**	**-2 281 334**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 994	-21 001
	Administrationskostnader	-12 226	-4 399
	Extern revision	-16 700	-14 500
	Konsultkostnader	0	-4 222
	Medlemsavgifter	-22 600	-22 600
	Föreningsverksamhet	-625	-4 579
	Övriga förvaltningskostnader	-1 820	-20 305
	Summa Övriga externa kostnader	**-55 965**	**-91 606**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-68 928	-60 524
	Revisionsarvode	-4 200	-4 100
	Övriga arvoden och ersättningar	-21 273	-28 345
	Vicevärsarvode	-43 169	-33 500
	Sociala avgifter	-26 333	-20 201
	Summa Personalkostnader	**-163 903**	**-146 670**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-1 481 963
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-1 481 963**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	9 683
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	355	690
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**355**	**10 373**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-974 648	-1 023 380
	Övriga räntekostnader	-320	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-974 968**	**-1 023 380**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 558 358	79 948 388
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 227 000	8 227 000
	Årets investeringar	0	3 436 813
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 826 843
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**89 785 358**	**89 785 358**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-13 335 151	-11 552 206
	Årets avskrivningar	-1 545 996	-2 127 825
	Återförda avskrivningar	0	344 880
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 881 147**	**-13 335 151**
	Utgående redovisat värde	**74 904 210**	**76 450 207**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**119 000 000**	**117 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	45 500 000	45 500 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**45 500 000**	**45 500 000**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB vind	323 400	323 400
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**323 900**	**323 900**

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet på vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga fordringar		
	Ingående värde fordran till Stallets samfällighetsförening för lån till takprojekt	294 000	300 000
	Årets amortering på fordran till stallet	-6 000	-6 000
	Summa Andra långfristiga fordringar	**288 000**	**294 000**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	904 588	959 795
	Skattekonto	11 174	8 497
	Summa Övriga fordringar	**915 762**	**968 292**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupen intäkt fakturering Stallets samfällighet	100 589	97 549
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 457	100 147
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**237 046**	**197 696**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek 997-1045	2,88%	2028-04-18	16 600 000	400 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,59%	2027-10-20	18 800 000	200 000
			35 400 000	**600 000**

Långfristig del	34 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	1 477	1 209
Övriga kortfristiga skulder	9 584	0
Summa Övriga skulder	**11 060**	**1 209**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	371 913	337 133
Upplupna räntekostnader	195 681	224 506
Övriga upplupna kostnader	254 059	175 731
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**821 653**	**737 370**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå, org.nr. 769606-8530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Lindmark
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:51:52

Oskar Nordenqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:18:55

Peteris Timofejevs
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 20:53:50

Helena Andersson Holmqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 20:50:41

Olle Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 21:39:50

Jan-Erik Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:31:21

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:15:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Erik Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:27:26

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:12:43

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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