

Årsredovisning 2022

Brf Kavaljersbacken

769617-0971



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAVALJERSBACKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-07-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-18. Föreningen har upprättat en ny ekonomisk plan som registrerades 2013-12-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-12-19. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gulmåran 1 som förvärvades 2010-12-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningsplan med 90 lägenheter på adress Kavaljersbacken 2-16. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 183 kvm, varav totalytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 37 parkeringsplatser och 30 garage. Föreningen hyr även ut parkeringar externt. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

26 st 1 rum och kök

62 st 2 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 85 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Försäkring

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Kristina Karlsson Ordförande
Heino Ikonen Ledamot
Klas Eriksson Ledamot
Lena Sundqvist Ledamot
Per Gunolf Ledamot
Carina Waimon Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Göran Norlin (sammanställande) och Alexander Renström.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Anders Fornstedt Auktoriserad revisor Nexia Revision KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Installation bredband
2011	Installation passersystem
2012/2013	Stambyte
2013	Höjning takluckor
2013	Byte trapphusarmaturer
2013/2014	Ombyggnation av lokaler till tio nya lägenheter
2013/2014	Installation av bergvärme
2014	Installation av ny elservis
2014	Beskärning av trädbeståndet
2014	Nytt staket vid cykelstället
2015	Två nya grillar
2015	Partytält
2015	Nya utemöbler
2015	Beskärning av skogsdungen
2015	Nytt cykelställ utomhus 50 platser
2015	Nytt cykelrum i port nr 4

2015	Nya cykelställ i port nr 14
2016	Rensning av skogsdungen
2017	Trappräcken 2 st i smide
2018	Inköp av en tvättmaskin, två torkskåp och en torktumlare
2018	Underhåll asfaltering och linjemålning p-platser
2018	Rensning av skogsdungen
2020	Tryckdämpningskärl
2020	Avgasare TTM och MAG filtertyp TTM
2020	Fällning av alm (torr)
2020	Rensning av skogsdungen
2020	Anläggningskontroll av säkerhetsanläggning och lås och installation av nya ackumulatorer
2021	Trädfällning, beskärning samt slyröjning och holkarbete i skogsdungen
2021	Fräsning och asfaltering av infarten till Kavaljersbacken
2021	Systemrengöring
2021	Ny cirkulationspump, rengöring av värmeväxlare, värmepumpar och fiberinstallation
2022	OVK
2022	Nytt digitalt system, Addsecure Edge, till porttelefonen anpassat till smartphones.
2022	Trädplantering, 3 st. japanska körsbärsträd.
2022	Systemrengöring av värmesystemet.

Planerat underhåll

Planerat underhåll av föreningens fastighet beräknas till 16,3 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

År	Planerad åtgärd	Kostnad/Mkr
2023/2024	Fasadrenovering	7,4 Mkr
2023/2024	Byte av spillvattenssystem	3,7 Mkr
2023/2024	Byte av dagvattenledningar	1,2 Mkr
2023/2024	Grundmurstätning	1,6 Mkr
2023/2024	Renovering av balkong /räcken	2,4 Mkr

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage- och parkeringsplatser externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är -1 111 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 som var -719 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 705 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -406 Kkr.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2022 ökat vilket beror på högre ränta.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att en upplåtelse skett under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 11,12%.

Under året har följande underhåll genomförts:

Genomförda åtgärder	Kkr
OVK och byte av takfläkt.	80
Nytt digitalt system till porttelefonen anpassat till smartphones.	15
Plantering av tre japanska körsbärsträd	34
Systemrengöring, rengöring av värmeväxlare och värmepumpar och filterinstallation	180

Övriga uppgifter

Styrelsen har arbetat med att förbereda installationen av fiber i fastigheten och förhandlat fram ett gruppavtal med Tele2/ComHem till ett mycket förmånligt pris för alla boende i fastigheten. Installationen av fiber i fastigheten kommer att genomföras under kvartal 1 2023 och starta upp under våren 2023.

Ett stort projekt som styrelsen har fortsatt att arbeta med under det gångna året är påbyggnaden av fastigheten.

Efter att bygglovet vann laga kraft fortsatte arbetet med ett detaljerat och fördjupat systemprojekteringsarbete inför det tekniska samrådet, som även det måste bli godkänt innan ett startbesked beviljas av kommunen. Arbetet med systemhandlingsprojekteringen fortsätter 2023 och vi räknar med att lämna in ansökan till kommunen om tekniskt samråd under våren 2023. Parallellt med ovanstående arbete har styrelsen även arbetat med lantmäteriprocessen, som kommer att slutföras efter det att vi har fått startbeskedet beviljat av kommunen. Även arbetet med avtalsförhandlingarna fortsätter under 2023 och kommer att slutföras under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse och 1 upplåtelse.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 965 879	3 065 137	3 059 004	3 013 002
Resultat efter fin. poster	-1 111 344	-718 659	-219 048	-603 595
Soliditet, %	75	75	75	73
Yttre fond	2 023 941	1 789 941	1 555 941	1 321 941
Taxeringsvärde	96 000 000	78 000 000	78 000 000	78 000 000
Bostadsyta, kvm	5 183	5 183	5 183	5 183
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	466	466	466	466
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 783	5 786	5 788	6 078
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	0,75	0,99	0,98
Belåningsgrad, %	28,05	27,89	27,73	28,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	72 808 378	-	1 054 380	73 862 758
Upplåtelseavgifter	24 387 432	-	1 574 007	25 961 439
Fond, yttre underhåll	1 789 941	-	234 000	2 023 941
Balanserat resultat	-6 532 618	-718 659	-234 000	-7 485 277
Årets resultat	-718 659	718 659	-1 111 344	-1 111 344
Eget kapital	91 734 475	0	1 517 043	93 251 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 485 277
Årets resultat	-1 111 344
Totalt	<u><u>-8 596 620</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-18 735
Balanseras i ny räkning	-8 865 885
	<u><u>-8 596 620</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 965 879	3 065 137
Rörelseintäkter		799	8 099
Summa rörelseintäkter		2 966 677	3 073 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 573 653	-2 285 212
Övriga externa kostnader	7	-333 263	-334 501
Personalkostnader	8	-211 456	-246 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 108	-711 162
Summa rörelsekostnader		-3 823 479	-3 577 136
RÖRELSERESULTAT		-856 802	-503 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 041	9 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-295 583	-224 230
Summa finansiella poster		-254 542	-214 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 111 344	-718 659
ÅRETS RESULTAT		-1 111 344	-718 659

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	106 871 365	107 520 193
Pågående projekt	11	10 875 186	0
Maskiner och inventarier	12	293 040	316 748
Summa materiella anläggningstillgångar		118 039 591	107 836 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 039 591	107 836 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Lagertillgångar	13	0	8 709 700
Kund- och avgiftsfordringar		174 104	133 124
Övriga fordringar	14	23 837	14 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	182 150	230 019
Summa kortfristiga fordringar		380 091	9 087 668
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 593 779	5 507 747
Summa kassa och bank		5 593 779	5 507 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 973 870	14 595 415
SUMMA TILLGÅNGAR		124 013 460	122 432 356

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 824 197	97 195 810
Fond för yttre underhåll		2 023 941	1 789 941
Summa bundet eget kapital		101 848 138	98 985 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 485 277	-6 532 618
Årets resultat		-1 111 344	-718 659
Summa fritt eget kapital		-8 596 620	-7 251 277
SUMMA EGET KAPITAL		93 251 517	91 734 475
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16-17	29 974 397	29 986 397
Leverantörsskulder		282 822	305 695
Skatteskulder		8 225	12 037
Övriga kortfristiga skulder		75	6 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	496 424	386 796
Summa kortfristiga skulder		30 761 943	30 697 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 013 460	122 432 356

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	5 507 747	3 299 011
Resultat efter finansiella poster	-1 111 344	-718 659
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	705 108	711 162
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-406 236	-7 497
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 675 005	-8 741 024
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 062	224 194
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	8 344 831	-8 524 327
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-10 875 186	8 288 061
Kassaflöde från investeringar	-10 875 186	8 288 061
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 628 387	2 458 605
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-12 000	-13 603
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 616 387	2 445 002
Årets kassaflöde	86 032	2 208 736
Likvida medel vid årets slut	5 593 779	5 507 747

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kavaljersbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principen är oförändrad jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	4-20 %
Installationer	10-20 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på garage.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	375 918	514 387
Hysesintäkter, garage	170 840	180 952
Hysesintäkter, p-platser	145 593	137 621
Kabel-TV och bredband	4 500	6 150
Pantsättningsavgifter	6 755	9 505
Årsavgifter, bostäder	2 253 217	2 206 498
Överlåtelseavgifter	8 456	8 302
Övriga hyresintäkter	600	1 722
Övriga rörelseintäkter	799	8 099
Summa	2 966 677	3 073 236

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	57 289	60 199
OVK	204 762	100 771
Städning	86 190	86 185
Trädgårdsarbete	103 821	188 363
Yttre skötsel	31 013	28 531
Summa	483 074	464 048

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	453 199	424 921
Underhåll	18 735	23 197
Summa	471 934	448 118

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	503 378	423 869
Renhållning	191 257	179 459
Uppvärmning	295 316	231 126
Vatten	262 988	184 380
Summa	1 252 939	1 018 834

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsavgift	136 710	131 310
Fastighetsförsäkringar	95 978	92 095
Kabel-TV och bredband	133 018	130 806
Summa	365 706	354 211

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	5 642	4 354
Ekonomisk förvaltning, extra	19 470	20 229
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	135 804	132 863
Förbrukningsmaterial	12 170	25 022
Konsultkostnader	47 822	24 790
Kostnad för medlemsmöten	24 430	29 836
Revisionsarvoden	31 885	24 500
Städmaterial	3 378	0
Övriga administrationskostnader	52 661	72 907
Summa	333 263	334 501

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	48 456	57 262
Styrelsearvoden	157 000	183 000
Valberedningsarvode	6 000	6 000
Summa	211 456	246 262

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	295 583	224 170
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	295 583	224 230

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113 698 373	113 698 373
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>113 698 373</u>	<u>113 698 373</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 178 180	-5 529 352
Årets avskrivning	-648 828	-648 828
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 827 008</u>	<u>-6 178 180</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>106 871 365</u></u>	<u><u>107 520 193</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 022 000	22 022 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	31 000 000
Summa	96 000 000	78 000 000
Not 11, Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	8 288 061
Inköp	0	421 639
Omklassificering	10 875 186	-8 709 700
Utgående anskaffningsvärde	10 875 186	0

Not 12, Maskiner och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 030 866	1 030 866
Inköp	32 572	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 063 438</u>	<u>1 030 866</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-714 118	-651 785
Avskrivningar	-56 280	-62 333
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-770 398</u>	<u>-714 118</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>293 040</u></u>	<u><u>316 748</u></u>

Not 13, Lagertillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 709 700	0
Inköp	2 165 486	0
Omklassificering	-10 875 186	8 709 700
Utgående anskaffningsvärde	0	8 709 700

Under 2022 har en rättelse skett, och tillgången har omklassificerats tillbaka till en anläggningstillgång. Posten lagertillgångar specificeras i not 11.

Jämförelseåret rättas inte mot bakgrund till bestämmelse 2.12 i K2-regelverket (BFNAR 2016:10). Då jämförelsetal ej är justerat medför detta bristande jämförelse i årsredovisningen för 2022.

Not 14, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	11 992	4 059
Skattekonto	10 777	10 766
Övriga fordringar	1 068	0
Summa	23 837	14 825

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	35 869	33 951
Försäkringspremier	51 532	49 554
Kabel-TV och bredband	28 798	84 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 951	61 583
Summa	182 150	230 019

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-02-28	2,85 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2023-02-28	2,85 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2023-12-28	3,18 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2023-12-28	3,18 %	8 750 000	8 750 000
SEB	2023-12-28	3,18 %	2 224 397	2 236 397
Summa			29 974 397	29 986 397

Varav kortfristig del 29 974 397 29 986 397

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
Summa	41 000 000	41 000 000

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	17 677
Förutbetalda avgifter/hyror	267 993	239 838
Upplupen el	143 513	77 167
Upplupen fjärrvärme	26 650	45 125
Upplupna räntor	26 632	6 357
Övriga upplupna kostnader	6 636	632
Summa	496 424	386 796

Ort och datum

Kristina Karlsson
Ordförande

Heino Ikonen
Ledamot

Klas Eriksson
Ledamot

Lena Sundqvist
Ledamot

Per Gunolf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Nexia Revision
Anders Fornstedt
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Lena Sundqvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-09 16:52:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8459a5333fdf4919940aecee9a2c9af1

Underskrift 2

Namn: Heino Ikonen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-09 17:59:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: b731d729c7984c93a16b1a88525a13f5

Underskrift 3

Namn: Kristina Karlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-09 18:09:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: d8b6ce96ece74210a2ea60222f0bc0ef

Underskrift 4

Namn: Per Gunolf
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-09 18:12:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5c0c6444928b4348bc83d7ff139b2bb3

Underskrift 5

Namn: Klas Eriksson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-09 18:28:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: ad781c953f914a1f8b79e059ccc94f20

Underskrift 6

Namn: Anders Fornstedt
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-12 13:41:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3c75110cf54d4d408ba8600ecb804c78

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kavaljersbacken
Org.nr. 769617-0971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kavaljersbacken för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 februari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och

god revisorssed 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kavaljersbacken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2023

Anders Fornstedt
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anders Fornstedt
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-12 13:42:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: ca4616c1dff14e84b4be4d328985bee6