

Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009

Org.nr: 769620-6684

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20



Dagordning för föreningsstämma 10 april 2026

- 1. Stämmans öppnande.**
- 2. Val av stämмоordförande.**
- 3. Godkännande av dagordningen.**
- 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.**
- 5. Val av två justerare och rösträknare.**
- 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.**
- 7. Fastställande av röstlängd.**
- 8. Föredragning av föreningens årsredovisning.**
- 9. Föredragning av revisorns berättelse.**
- 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.**
- 11. Beslut om resultatdisposition.**
- 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
- 13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.**
- 14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.**
- 15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.**
- 16. Tillsättande av valberedning.**
- 17. Av styrelsen inlämnade propositioner**
- 18. Stämmans avslutande.**



ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009, 769620-6684, med säte i Upplands Väsby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20. Från och med 25 april 2013, efter att fastigheten förvärvades från Väsby Hem och föreningen blev lagfaren ägare av fastigheten Vilunda 6:23, har verksamheten bedrivits som bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Vilunda 6:23 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda byggnader med 76 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970.

Fastighetens adresser är Kavallerigatan 14-21, Kavallerigatan 29-33 och Kavallerigatan 46-51.

Äkta bostadsrättsförening

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Total Förvaltning	Renew Service AB
Kabel-TV	Tele 2
El	E-ON
Uppvärmning	Stockholm Exergi
Avfallshantering	Upplands Väsby Kommun
Arrende parkeringsplatser	Väsby Hem
Hosting tjänster fastigheten	Säkra Fastigheter
Lås och nycklar	Väsby Lås & Larm
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Renew Service AB



Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m ²)
Bostäder Bostadsrätt	69	4923
Bostäder Hyresrätt	7	473
P-Platser (arrenderade platser)	41	
Garage (arrenderade platser)	11	
Garage MC (arrenderade platser)	3	
Cykelförråd	4	
Totalt:	135	5396

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
38	38

Föreningens adresser:

Kavallerigatan 14-21

Kavallerigatan 29-33

Kavallerigatan 46-51

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		Vald till årsstämman
Ordförande	Agneta Fránzén	år 2026
Ledamot	Levent Beris	år 2026
Ledamot	Eli Haddad	år 2027
Ledamot	Mustafa Taskin	år 2027
Suppleant	Dilan Kizil	år 2026
Suppleant	Navar Georgios	år 2026

Firmateckning

Föreningen tecknas av ordförande i förening med en ledamot.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Johan Engdal
	Sonora Revision AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls **2025-04-04**.
15 röstberättigade medlemmar deltog, varav 3 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 2 stycken överlåtelser skett samt 2 st upplåtelser.
Upplåten lägenhet har adress Kavallerigatan 20 och Kavallerigatan 50.

Upplåtelse innebär att en tidigare hyresrätt säljs av bostadsrättsföreningen och upplåts som bostadsrätt till en medlem. Genom upplåtelsen erhåller föreningen en försäljningsintäkt i form av insats, samtidigt som medlemmen får en varaktig nyttjanderätt till bostaden och föreningen fortsatt äger fastigheten.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp.
Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till **85** medlemmar.
Antalet medlemmar vid årets slut var **92**.

Medlem är en person som har förvärvat en bostadsrätt i föreningen och därmed både nyttjar lägenheten och betalar årsavgift till föreningen. Antalet medlemmar kan variera från år till år beroende på tillkommande och avgående medlemmar, till exempel vid försäljning eller överlåtelse av bostadsrätter.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 5 %, från den 1 januari 2025.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: - st).

Medlems Aktiviteter

Information om det finns nyhetsblad eller om man genomför vår- och höststädningar som är gemensamma.



Styrelsens ord

Styrelsen i **Brf Kavalleristen 2009** har under det gångna året arbetat målmedvetet för att säkerställa fastighetens långsiktiga hållbarhet, både tekniskt och ekonomiskt. Vår ordförande har stenkoll på föreningens alla delar och ser till att kontrollen över verksamheten aldrig tappas. Styrelsen arbetar nära vår förvaltning för att få stöd i de beslut som rör fastigheten och för att säkerställa att våra val är välgrundade och hållbara.

Solidaritet och hållbarhet

Vi är en arbetande styrelse som värnar om solidariska och långsiktiga beslut. Vid upphandlingar tar vi alltid in flera offerter för att kunna göra det bästa möjliga valet för föreningen. Vår totalförvaltning, som omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighetsstäd, vinter- och sommarskötsel, gör att vi kan bibehålla helhetsperspektivet och säkerställa att både det synliga och osynliga i fastigheten sköts på bästa sätt.

Ekonomi och finansiering

Under året har föreningen genomfört försäljning av två hyresrätter – en på Kavallerigatan 50 samt en på Kavallerigatan 20 – till ett pris om 1,6 miljoner kronor vardera. Genom dessa försäljningar har föreningen stärkt sin ekonomi och kunnat finansiera flera större investeringar utan att belasta föreningens löpande drift eller lånesituation.

Intäkterna har bland annat möjliggjort finansiering av nytt passersystem till en kostnad om cirka 400 000 kronor, nya takplafonder till trapphusen om cirka 170 000 kronor samt byte av entrédörrar till en kostnad om cirka 1 050 000 kronor.

Parallellt med dessa investeringar har föreningen under året haft kostnader för uppkomna vattenskador om totalt cirka 1 775 000 kronor, vilket ställt höga krav på både ekonomisk planering och prioritering.

Framtid

Framöver planerar vi för fortsatt förbättring och underhåll, med bland annat byte av balkongdörrar 2027 och fönster 2030 – alternativt energibesparande åtgärder såsom IMD eller värmeoptimering, beroende på vad som blir mest fördelaktigt för föreningen.

Tillsammans

Vi vill tacka alla medlemmar för förtroendet och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete för att **Brf Kavalleristen 2009** ska vara en trygg och välskött bostadsrättsförening.

Styrelsen för Brf Kavalleristen 2009



Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2025	Installation av postboxar
2025	Installation av nytt passersystem
2025	Byte av entréportar
2025	Sensorstyrda takplafonder till trapphusen

Historiskt genomfört underhåll

År	Åtgärd
2024	Byte av takfläkt KV 46-48
2024	Byte av skärmväggar slutgenomfört
2023	Fasadrenovering
2023	Höjning av staket mot gångvägarna
2023	Omdragning rör i marken vid nr 16-18
2022	Radonsanering
2022	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2018	Relining



Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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.

Budget för nästa räkenskapsår

Brf Kavalleristen 2009 har planerat för ett positivt resultat för verksamhetsåret 2026, **380 tkr**. Prognosen kommenteras i årsredovisningen för att ge medlemmarna en tydlig bild av föreningens ekonomiska ställning och stabilitet.

För 2026 höjs avgifter med **2 %**.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar. Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras på grund av oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2026	Byte undercentral
2026	Målning av socklar
2027	Byte av balkongdörrar
2027	Utredning el-stammar
2027	Utredning IMD (individuell mätning) El och Vatten
2028	Utredning av återvinningscentral, kasuner och miljörum

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 345	5 105	4 559	4 209
Årets resultat	-2 637	-765	-2 831	-1 068
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 900	3 557	3 557	3 557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 275	3 899	3 899	3 899
Snittränta, %	2.7	3.6	0.4	0.4
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	90	125	14	18
Räntekänslighet	4.8	4.7	4.7	5.0
Soliditet, %	63	64	64	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	890	860	743	679
Bostad hyresrätt hyra kr/kvm	1 351	1 261	1 256	1 256
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	74	78	65
Energikostnad kr/kvm	334	312	294	266
Sparande kr/kvm	158	-2	-1	-43

+

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket till största delen beror på de investeringar som genomförts i fastigheten. Även åtgärder av uppkomna vattenskador har påverkat resultatet. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01 med 2%. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 258 257	5 418 949	250 000	- 11 778 756	- 765 358
Disposition enligt föreningsstämma				-765 358	765 358
Avsättning till underhållsfond			250 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-240 500		
Balanseras i ny räkning				- 9 500	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 295 455	1 904 545			
Årets resultat					- 2 637 429
Vid årets slut	45 553 712	7 323 494	259 500	- 12 553 614	- 2 637 429

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 553 614
Årets resultat före fondförändring	- 2 637 429
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 841 450
Ianspråktagande av underhållsfond	1 697 539
Summa underskott	- 14 334 954

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 14 334 954
Totalt	- 14 334 954

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och Ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll.

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

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 344 786	5 104 798
Övriga rörelseintäkter	3	529 241	475 833
Summa rörelseintäkter		5 874 027	5 580 631
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-5 038 210	-3 898 599
Övriga externa kostnader	5	-481 703	-709 900
Planerat underhåll	6	-1 697 539	-240 500
Fastighetsskatt		-134 464	-128 600
Styrelsearvoden	7	-221 731	-175 457
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-516 307	-516 307
Summa rörelsekostnader		-8 089 954	-5 669 363
RÖRELSERESULTAT		-2 215 927	-88 732
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	9	21 995	0
Räntekostnader	10	-443 497	-676 626
Summa finansiella poster		-421 502	-676 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 637 429	-765 358
ÅRETS RESULTAT		-2 637 429	-765 358



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	56 781 359	57 297 666
Summa materiella anläggningstillgångar		56 781 359	57 297 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		56 781 359	57 297 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 958	22 581
Övriga fordringar	12	507 118	1 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	171 567	114 047
Summa kortfristiga fordringar		689 643	138 246
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 926 815	1 258 178
Summa kassa och bank		2 926 815	1 258 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		3 616 458	1 396 424
SUMMA TILLGÅNGAR			
		60 397 817	58 694 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 553 712	44 258 257
Upplåtelseavgifter		7 323 494	5 418 949
Underhållsfond		259 500	250 000
Summa bundet eget kapital		53 136 706	49 927 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 553 614	-11 778 756
Årets resultat		-2 637 429	-765 358
Summa fritt eget kapital		-15 191 043	-12 544 114
SUMMA EGET KAPITAL		37 945 663	37 383 092
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	20 745 000	3 300 000
Summa långfristiga skulder		20 745 000	3 300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 745 000	3 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	300 000	15 895 000
Leverantörsskulder		415 782	1 049 963
Skatteskulder		257 744	248 764
Övriga skulder		600	30 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	733 028	786 453
Summa kortfristiga skulder		1 707 154	18 010 998
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 707 154	18 010 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 397 817	58 694 090



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 215 927	-88 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		516 307	516 307
Summa		-1 699 620	427 575
Erhållen ränta		21 995	0
Erlagd ränta		-443 497	-676 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 121 122	-249 051
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-551 396	-18 001
Minskning av rörelseskulder		-708 844	113 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 381 362	-153 772
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning hyresrätt Kavallerigatan 32		0	1 758 722
Försäljning hyresrätt Kavallerigatan 20		1 600 000	0
Försäljning hyresrätt Kavallerigatan 50		1 600 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 200 000	1 758 722
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering lån		0	0
Nytt lån		1 850 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 850 000	0
Årets kassaflöde		1 668 638	1 604 950
Likvida medel vid årets början		1 258 177	1 411 950
Likvida medel vid årets slut		2 926 815	1 258 177

Kommentar till likviditetsanalysen

Likviditetsanalysens rubriker har justerats i jämförelse med föregående år. Förändringen syftar till att ge en mer detaljerad och transparent redovisning av föreningens ränteflöden. I årets analys särredovisas erhållen ränta, det vill säga räntetäkter på föreningens placerade medel, samt betald ränta avseende föreningens lån.

Detta medför att jämförbarheten med föregående års likviditetsanalys i viss mån påverkas, men ger samtidigt en tydligare bild av föreningens kassaflöde kopplat till räntor.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsprinciper.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden. Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Anläggningstillgång	Slutår	Avskrivningsplan
Byggnader	2113	Linjär
Fastighetsförbättringar	2033	Avskrivningstid 20 år
Markinventarier	2064	Avskrivningstid 50 år

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 383 369	4 113 239
Hyror bostäder	642 415	775 405
Hysesintäkter förråd	2 160	3 240
Hysesintäkter garage	72 600	54 671
Hysesintäkter p-platser	244 242	158 244
Totalt nettoomsättning	5 344 786	5 104 798
Kommentar till Årsavgiften		
I avgiften ingår vatten, värme, TV och sophämtning.		



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 723	13 154
Försäkringsersättningar	500 000	418 325
Övriga intäkter	23 518	44 354
Totalt övriga rörelseintäkter	529 241	475 833

Not 4. Driftskostnader	2025	2024
Uppvärmning	1 209 370	1 220 487
Vatten och avlopp	476 463	332 478
Sophämtning	193 264	227 965
Fastighetsstäd	83 820	126 387
Trädgårdsskötsel	211 591	209 246
Bredband/kabel-TV	65 704	65 372
Fastighetsförsäkring	167 329	154 639
Reparationer	261 584	448 799
Reparation vattenskada	1 776 160	534 216
Fastighetsel	118 093	128 059
Övrig funktionell anläggningservice	26 304	22 988
Brandskydd	8 750	7 375
Arrendeavgifter	380 072	332 772
Snöröjning/sandning	59 706	87 816
Totalt driftskostnader	5 038 210	3 898 599

Kommentar till Vattenskada

Föreningen har ett pågående ärende hos försäkringsbolaget där ersättning uppskattat på ca 500 000 kr väntas.

Kommentar till arrendeavgifter

Denna kostnad är Väsby Hem arrende avgifter för p-platser.

Not 5. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	800	5 000
Medlems- och föreningsavgifter	7 348	6 932
Ekonomisk och teknisk förvaltning	262 513	246 080
Revisionsarvode	27 406	31 750
Tele och post	32 563	44 617
Mäklararvode	52 415	0
Konsultarvode	38 899	278 950
Bankkostnader	4 418	5 410
Inkassokostnader	3 188	53 802
Övriga administrativa kostnader	45 231	27 678
Föreningsomkostnader	6 922	9 681
Totalt övriga externa kostnader	481 703	709 900

Not 6. Planerat underhåll	2025	2024
Underhåll bostäder	12 949	90 680
Underhåll gemensamma utrymmen	72 285	0
Underhåll installationer	574 562	74 013
Underhåll byggnad	1 037 743	75 807
Totalt planerat underhåll	1 697 539	240 500



Not 7. Styrelsearvoden	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	177 600	144 000
Sociala kostnader	41 166	31 457
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	2 965	0
Totalt styrelsearvoden	221 731	175 457

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024
Inventarier, maskiner och installationer	3 356	3 356
Avskrivning byggnader och markanläggningar	512 951	512 951
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	516 307	516 307

Not 9. Ränteintäkter	2025	2024
Ränta från sparkonto SBAB	21 787	0
Skattefria ränteintäkter	208	0
Totalt ränteintäkter	21 995	0

Kommentar till Ränta från sparkonto SBAB

Föreningen har öppnat ett sparkonto med inlåningsränta för bättre nyttjande av medel som blir ett överskott från verksamheten.

Not 10. Räntekostnader	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	438 278	675 876
Räntekostnader skattekonto	4 708	747
Övriga finansiella kostnader	511	3
Totalt räntekostnader	443 497	676 626

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	50 102 213	50 102 213
Mark	13 400 000	13 400 000
Utgående anskaffningsvärden	63 502 213	63 502 213
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 204 547	- 5 688 240
Årets avskrivning på byggnader	- 516 307	- 516 307
Utgående avskrivningar	- 6 720 854	- 6 204 547
Utgående redovisat värde	56 781 359	57 297 666
<i>Varav</i>		
Byggnader	42 552 088	43 041 192
Mark	13 400 000	13 400 000
Fastighetsförbättringar	1 193 167	1 193 167
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	57 344 000	54 472 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	26 000 000
	78 744 000	80 472 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	57 000 000	54 000 000
Lokaler	344 000	472 000
	57 344 000	54 472 000

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 12. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattento	7 118	1 618
Försäkringsersättning	500 000	0
Summa	507 118	1 618

Kommentar till Försäkringsersättning

Ett pågående ärende hos försäkringsbolaget efter en uppkommen vattenskada där föreningen väntar ersättning på kostnader.

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Fastighetsförsäkring	70 730	53 889
Förutbetald Kabel TV	16 702	16 426
Förutbetald Arrendeavgift Väsby Hem	33 106	28 806
Förutbetald Vinterskötsel	46 122	0
Förutbetald Övrigt	3 285	14 927
Upplupen Ränteintäkt SBAB	1 322	0
Summa	171 267	114 048

Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	656 340	1 258 177
Sparkonto SBAB	2 270 475	0
Summa	2 926 815	1 258 177

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-07-30	2,89 %		3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	Rörligt	3,77 %		0	15 895 000
Swedbank	2027-04-23	2,59 %	-150 000	8 873 000	0
Swedbank	2027-04-23	2,59 %	-150 000	8 872 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			-300 000	21 045 000	19 195 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-300 000	-19 195 000
				20 745 000	0

Not 16. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev i fastigheten Stadshypotek	11 104 000	11 104 000
Datapantbrev i fastigheten Swedbank	19 390 440	10 797 000
Datapantbrev i fastigheten Stadshypotek	0	770 000
Datapantbrev i fastigheten Stadshypotek	0	7 823 440
Summa:	30 494 440	30 494 440

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda Avgifter & Hyror (Medlemmar)	-460 270	-449 630
Upplupen Ränta fastighetslån	-60 938	-118 683
Upplupen Fastighetsel	-11 023	-11 828
Upplupen Uppvärmning	-160 798	-160 457
Upplupen Revisionarvode	-40 000	-40 000
Upplupen Övrigt	0	-5 885
Summa	-733 029	-786 483



Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Arsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-13

Agneta Frånzén
Ordförande

Levent Beris
Ledamot

Eli Haddad
Ledamot

Mustafa Taskin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sonora Revision AB
Johan Engdal
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 mars 2026



Brf Kavalleristen Årsredovisning 2025.pdf
(1335075 byte)
SHA-512: 2c3e83c4bae5ee08010e00f8913bc5ea7cdc
e5c2f1ad583da6396730513b096db5408c88100e83053
1803951e5cd552010ea0030646307259d094473db976

Underskrifter

2026-03-03 14:51:17 (CET)



Agneta Franzén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 14:52:47 (CET)



Levent Baris

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 14:59:48 (CET)



Mustafa Taskin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 16:22:04 (CET)



Eill Haddad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 10:03:59 (CET)



Johan Henrik Valentin Engdal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Kavalleristen Årsredovisning 2025

Verifera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <http://app.assently.com/verify>

SHA-512:
88cf1b3ba2c604176540dace0ddcca2055870dab9c4eeb053e71946588f5b64d487ed0e16c1705411bd54adc0e88fa2219d66f02055cae08960fbaa5eba5f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556628-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kavalleristen 2009, org.nr 769620-6684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kavalleristen 2009 för år 2025. 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 2025 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 för föreningen.

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.

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 på 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

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 på 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

Sonora | Revision

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Kavalleristen 2009 för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

Sonora | Revision

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 mars 2026



Brf Kavalleristen Rb 2025.pdf
(444984 byte)
SHA-512: a720186da87d3628a14132bfa6824b3be98ea
3b3f894180ef9885522bdf8f32ca40f9862159d29c085
b1f4d30ecd71cae72613a1f437e087f8c2afe0659b7b5

Underskrifter

2026-03-04 10:05:56 (CET)



Johan Henrik Valentin Engdal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
93826d7f8a3d102443315be8d80cfc7b3c6e1bcb20b4d9c98b045a30dc992249874f355b0d2392b71446ae8457067d8fe09af275607fda5e89d8a0c9a00292



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

14 Val av styrelseledamöter och suppleanter:

Ordinarie ledamöter:

Agnéta Franzén	omval 2 år
Levent Beris	omval 2 år

Suppleanter:	Dilan Kizil	nyval 1 år
	Nawwar Georges	nyval 1 år

15 Val av revisor och revisorssuppleanter

Johan Engdahl	Sonora Revision
---------------	-----------------

Inga revisorssuppleanter föreslagna

16 Val av valberedning

Ingen valberedning föreslagen