

# Årsredovisning 2023

## Brf Kavaljersbacken

769617-0971



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Kavaljersbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gulmåran 1	2010-12-16	Sundbybergs kommun

Marken innehas med äganderätt.

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 5 576 kvm, varav 5 183 kvm 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.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Kristina Karlsson	Ordförande
Per Gunolf	Styrelseledamot
Lena Sundqvist	Styrelseledamot
Carina Waimon	Styrelseledamot
Fredrik Nordstrand	Suppleant

### Valberedning

Göran Norlin, sammankallande  
Alexander Renström

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

### Revisorer

Anders Fornstedt    Auktoriserad revisor    Nexia Revision KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, som är framtagen under projekteringen av påbyggnadsprojektet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförs och planeras.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Inköp av två tvättmaskiner och en torktumlare  
Installation av fiber 500/500 i fastigheten
- 2022** ● OVK  
Nytt digitalt system, Addsecure Edge, till porttelefonen anpassad till smartphones  
Trädplantering, 3 st. japanska körsbärsträd  
Systemrengöring av värmesystemet
- 2021** ● Trädfällning, beskärning samt slyröjning och holkarbete i skogsdungen  
Fräsning och asfaltering av infarten till Kavaljersbacken  
Ny cirkulationspump, rengöring av värmeväxlare, värmepumpar och fiberinstallation
- 2020** ● Tryckdämpningskärl  
Avgasare TTM och MAG filtertyp TTM  
Fällning av alm (torr)  
Rensning av skogsdungen  
Anläggningskontroll av säkerhetsanläggning och lås och installation av nya ackumulatorer
- 2018** ● Inköp av en tvättmaskin, två torkskåp och en torktumlare  
Underhåll asfaltering och linjemålning p-platser  
Rensning av skogsdungen
- 2017** ● Trappräcken 2 st i smide
- 2016** ● Rensning av skogsdungen

**2015** ● Två nya grillar  
Partytält  
Nya utemöbler  
Beskrining av skogsdungen  
Nytt cykelställ utomhus 50 platser  
Nytt cykelrum i port nr 4  
Nya cykelställ i port nr 14

**2014** ● Installation av ny elservis  
Beskrining av trädbeståndet  
Nytt staket vid cykelstället

**2013-2014** ● Installation av bergvärme  
Ombyggnation av lokaler till tio nya lägenheter

**2013** ● Höjning takluckor  
Byte trapphusarmaturer

**2012-2013** ● Stambyte

#### Planerade underhåll

**2028** ● Byte av dagvattenledningar  
Byte av spillvattensystem

**2029** ● Grundmurstätning

**2030** ● Fasadrenovering

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.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Habitek AB
Vår och höstservice samt snöavtal	A W Jonason Bleck & Plåtslageri AB
Fiber och basutbud tv	Tele2

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 1 januari 2023 med 11,12 % och hyran för garage- och parkeringsplatserna höjdes från samma datum med 14,94 %.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens kostnader och därmed kunna sänka dem, nedan framgår åtgärder i detta arbetet:

- Föreningen har tecknat ett femårigt gruppavtal med Tele 2 (f.d.ComHem) om ett abonnemang för alla hushåll, vilket ger bredbandshastighet 500/500 och basutbud avseende tv-kanaler. Detta innebär ett mycket förmånligt



pris för alla boende, som endast betalar 162 kr/månad för både bredband och basutbud. Det innebär även en besparing för föreningen på drygt 173 000 kr per år.

- Föreningens medlemmar ombesörjer numera själva trappstädningen och sparar därmed ytterligare 100 000 kr per år.
- Det omförhandlade avtalet med Effektkonsult ger en besparing på 30 000 kr/år enligt nuvarande pris.
- Föreningen har sänkt uppvärmningen i lägenheterna från 22 till 20 grader, vilket ger en besparing på 10 % av uppvärmningskostnaden.
- Styrelsen har valt att avstå från det beslutade tilläggsarvodet under 2023, vilket motsvarar 300 000 kr exklusive sociala avgifter.

Föreningens resultat för år 2023 är -1 321 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som var -1 111 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 740 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -581 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2023 ökat vilket beror på högre räntenivåer.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten.

#### Förändringar i avtal

Städavtalet med Lerici är uppsagt per 2022-12-31 och föreningens medlemmar ombesörjer nu själva städningen av trapphusen enligt schema från och med 1 januari 2023.

Avtalet med Effektkonsult Konsult & Fastighetsförvaltning AB har omförhandlats och fastighetsskötaren ronderar nu 1 gång/mån i stället för 2 ggr/mån från och med 1 januari 2023.

#### Övriga uppgifter

Systemet för bredband har uppdaterats och installation av fiber utfördes under de två första kvartalen 2023. Systemet togs i bruk från maj 2023.

Föreningen köpte under året in två tvättmaskiner och en torktumlare.

Arbetet med rengöring av värmesystemet har slutförts i början av 2023.

Ett stort projekt som styrelsen fortsatt att arbeta med under det gångna året är påbyggnaden av fastigheten. Efter att bygglovet vann laga kraft har arbetet fortsatt med ett detaljerat och fördjupat systemprojekteringsarbete. Detta arbete slutfördes under våren 2023. Ansökan om tekniskt samråd lämnades under våren 2023 direkt efter avslutat systemprojekteringsarbete. Tekniskt samråd hölls 2023-05-31 och beslut om startbesked fattades 2023-10-11. Föreningen startade då 2023-10-20 upp projektet med brandförstärkningsarbeten i hela källarvåningen i enlighet med startbeskedet. Personaletableringen färdigställdes i källarvåningen. Parallellt med detta arbete överklagades ett angivet villkor i startbeskedet till Länsstyrelsen 2023-10-31. Länsstyrelsen gav föreningen rätt och enligt beslut daterat 2024-01-10 ska villkoret därför upphävas.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning på 10 % av prisbasbeloppet per år från 1 januari 2023. Avgiften debiteras månadsvis.





## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 470 270	2 965 879	3 065 137	3 059 004
Resultat efter fin. poster	-1 321 992	-1 111 344	-718 659	-219 048
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	2 293 206	2 023 941	1 789 941	1 555 941
Taxeringsvärde	96 000 000	96 000 000	78 000 000	78 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	517	462	460	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	75,9	71,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 149	6 151	6 245	6 341
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 781	5 783	5 786	5 788
Sparande per kvm totalyta, kr	-110	-75	3	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	113	97	82	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	57	45	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	51	36	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	205	162	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	0,99	0,75	0,99
Räntekänslighet (%)	11,90	13,30	13,57	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta enligt taxeringsbesked.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Resultatet innefattar dock även avskrivningar och kostnader för underhåll som finansierats med sparade medel. Räknar man bort dessa poster gör föreningen ett negativt resultat om -570 Kkr.

Styrelsen arbetar löpande med att minska föreningens kostnader genom att se över avtal med leverantörer. För att även öka intäkterna har föreningen höjt årsavgifterna 2023 och 2024 med 11,12 % respektive 11,92 %. Ytterligare höjningar planeras i framtiden.

Efter en planerad ändring av stadgarna under 2024 kommer även frivilliga kapitaltillskott från medlemmar vara möjliga vilket skulle minska föreningens skuldsättning på sikt och därmed minska räntekostnaden och räntekänsligheten.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	73 862 758	-	-	73 862 758
Upplåtelseavgifter	25 961 439	-	-	25 961 439
Fond, yttre underhåll	2 023 941	-	269 265	2 293 206
Balanserat resultat	-7 485 277	-1 111 344	-269 265	-8 865 885
Årets resultat	-1 111 344	1 111 344	-1 321 992	-1 321 992
<b>Eget kapital</b>	<b>93 251 517</b>	<b>0</b>	<b>-1 321 992</b>	<b>91 929 525</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 865 885
Årets resultat	-1 321 992
<b>Totalt</b>	<b>-10 187 877</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 405
Balanseras i ny räkning	-10 463 472
	<b>-10 187 877</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 470 270	2 965 879
Övriga rörelseintäkter	3	142 966	799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 613 235</b>	<b>2 966 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 426 829	-2 573 653
Övriga externa kostnader	8	-392 200	-333 263
Personalkostnader	9	-215 399	-211 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 600	-705 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 774 028</b>	<b>-3 823 479</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-160 793</b>	<b>-856 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 443	41 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 231 642	-295 583
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 161 199</b>	<b>-254 542</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 321 992</b>	<b>-1 111 344</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 321 992</b>	<b>-1 111 344</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	106 222 537	106 871 365
Maskiner och inventarier	12	857 631	293 040
Pågående projekt	13	12 648 417	10 875 186
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 728 584</b>	<b>118 039 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 728 584</b>	<b>118 039 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		197 796	174 104
Övriga fordringar	14	11 819	23 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	170 347	182 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>379 962</b>	<b>380 091</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 639 571	5 593 779
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 639 571</b>	<b>5 593 779</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 019 533</b>	<b>5 973 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 748 117</b>	<b>124 013 460</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 824 197	99 824 197
Fond för yttre underhåll		2 293 206	2 023 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 117 403</b>	<b>101 848 138</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 865 885	-7 485 277
Årets resultat		-1 321 992	-1 111 344
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 187 877</b>	<b>-8 596 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 929 525</b>	<b>93 251 517</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	29 962 397	29 974 397
Leverantörsskulder		259 312	282 822
Skatteskulder		10 614	8 225
Övriga kortfristiga skulder		0	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	586 269	496 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 818 592</b>	<b>30 761 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 748 117</b>	<b>124 013 460</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-160 793</b>	<b>-856 802</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	739 600	705 108
	<b>578 807</b>	<b>-151 694</b>
Erhållen ränta	70 443	41 041
Erlagd ränta	-1 212 117	-275 308
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-562 867</b>	<b>-385 961</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	129	8 675 005
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 124	55 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-513 614</b>	<b>8 344 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 428 593	-10 875 186
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 428 593</b>	<b>-10 875 186</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	2 628 387
Amortering av lån	-12 000	-12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-12 000</b>	<b>2 616 387</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 954 207</b>	<b>86 032</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 593 779</b>	<b>5 507 747</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 639 571</b>	<b>5 593 779</b>

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 516 930	2 253 217
Hysesintäkter, bostäder	387 716	375 918
Hysesintäkter, garage	191 955	170 840
Hysesintäkter, p-platser	153 825	145 593
Kabel-TV och bredband	116 249	4 500
Övriga hyresintäkter	600	600
Pantsättningsavgifter	6 258	6 755
Överlåtelseavgifter	9 086	8 456
Andrahandsuthyrningsavgift	87 651	0
<b>Summa</b>	<b>3 470 270</b>	<b>2 965 879</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	64 190	799
Elstöd	78 776	0
<b>Summa</b>	<b>142 966</b>	<b>799</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	40 738	57 289
Städning	0	86 190
OVK	0	69 468
Yttre skötsel och trädgårdsarbete	101 864	134 833
Snöröjning	226 521	135 294
<b>Summa</b>	<b>369 123</b>	<b>483 074</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	249 557	453 199
Planerat underhåll	12 405	18 735
<b>Summa</b>	<b>261 962</b>	<b>471 934</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	584 681	503 378
Uppvärmning	342 947	295 316
Vatten	251 898	262 988
Renhållning	206 920	191 257
<b>Summa</b>	<b>1 386 446</b>	<b>1 252 939</b>



**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	101 295	95 978
Kabel-TV	164 992	133 018
Fastighetsavgift	143 010	136 710
<b>Summa</b>	<b>409 297</b>	<b>365 706</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	9 743	12 170
Städmaterial	20 509	3 378
Övriga förvaltningskostnader	39 586	52 661
Revisionsarvoden	44 734	31 885
Kostnad för medlemsmöten	31 246	24 430
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	143 476	135 804
Ekonomisk förvaltning, extra	22 554	19 470
Konsultkostnader	75 040	47 822
Bankkostnad	5 312	5 642
<b>Summa</b>	<b>392 200</b>	<b>333 263</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	160 000	157 000
Valberedningsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	49 399	48 456
<b>Summa</b>	<b>215 399</b>	<b>211 456</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 231 450	295 583
Övriga räntekostnader	192	0
<b>Summa</b>	<b>1 231 642</b>	<b>295 583</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	113 698 373	113 698 373
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>113 698 373</b>	<b>113 698 373</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 827 008	-6 178 180
Årets avskrivning	-648 828	-648 828
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 475 836</b>	<b>-6 827 008</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>106 222 537</b>	<b>106 871 365</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 022 000</i>	<i>22 022 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
<b>Summa</b>	<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 063 439	1 030 867
Inköp	655 363	32 572
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 718 802</b>	<b>1 063 439</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-770 399	-714 119
Avskrivningar	-90 772	-56 280
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-861 171</b>	<b>-770 399</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>857 631</b>	<b>293 040</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	10 875 186	0
Inköp	1 773 231	0
Omklassificering	0	10 875 186
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 648 417</b>	<b>10 875 186</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 843	10 777
Momsfordran	761	11 992
Övriga fordringar	1 215	1 068
<b>Summa</b>	<b>11 819</b>	<b>23 837</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 878	65 951
Försäkringspremier	55 035	51 532
Kabel-TV och bredband	45 172	28 798
Ekonomisk förvaltning	37 262	35 869
<b>Summa</b>	<b>170 347</b>	<b>182 150</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-02-28	4,62 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2024-02-28	4,62 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2024-12-28	4,63 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2024-12-28	4,63 %	8 750 000	8 750 000
SEB	2024-12-28	4,63 %	2 212 397	2 224 397
<b>Summa</b>			<b>29 962 397</b>	<b>29 974 397</b>
Varav kortfristig del			29 962 397	29 974 397

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 902 397 kr (med hänsyn till planenliga amorteringar).

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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	88 305	6 636
Upplupen el	50 714	143 513
Upplupen fjärrvärme	51 204	26 650
Upplupna räntor	46 157	26 632
Förutbetalda avgifter/hyror	314 889	267 993
Beräknat revisionsarvode	35 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>586 269</b>	<b>496 424</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

När budgeten för 2024 fastställdes så tog styrelsen beslut om att höja årsavgifterna från 1 januari 2024 med 11,92 % och att höja hyran på garage- och parkeringsplatserna från 1 januari 2024 med 10,8 %.

Styrelsen har fortsatt arbetet och förberedelserna för att ändra stadgarna så att andelstalen delas upp till två andelstal: driftandel och kapitalandel. Denna ändring av stadgarna krävs för att kunna införa möjligheten för bostadsrättshavarna att kunna betala in frivilliga kapitaltillskott. För att stadgarna ska kunna ändras krävs det två stämmobeslut.

Ny energideklaration ska göras under 2024.

Styrelsen föreslår till valberedningen att tilläggsarvode inte ska utgå under 2024.

## Underskrifter

Ort och datum enligt digitala underskrifter

---

Kristina Karlsson  
Ordförande

---

Per Gunolf  
Styrelseledamot

---

Lena Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Carina Waimon  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

---

Nexia Revision KB  
Anders Fornstedt  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557519851032

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Kavaljersbacken  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-06-13 08:49:46 CEST (+0200) av Malin  
Lööf (ML)  
Färdigställt 2024-06-17 11:21:43 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Lööf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Kristina Karlsson (KK)  
tinak1241@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA KARLSSON"  
Signerade 2024-06-13 12:23:39 CEST (+0200)

Per Gunolf (PG)  
info@pgsallservice.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
GUNNAR GUNOLF"  
Signerade 2024-06-13 08:59:43 CEST (+0200)

Lena Sundqvist (LS)  
sundqvistlena@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA SUNDQVIST"  
Signerade 2024-06-13 12:43:35 CEST (+0200)

Carina Waimon (CW)  
carina.waimon@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA WAIMON"  
Signerade 2024-06-13 12:30:17 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557519851032

Anders Fornstedt (AF)  
*anders.fornstedt@nexia.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Anders Fornstedt"  
Signerade 2024-06-17 11:21:43 CEST (+0200)*

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



## 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 2023.

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 2023 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.

#### 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 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.



## 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 2023 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 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 revisionsssed 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 valideringstjänsten [Signport](#). 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.