

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF KAVALJEREN*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KAVALJEREN

Tid: Onsdagen den 10 april 2024, kl. 19:00

Lokal: Tibble Gymnasium Hörsalen

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.

Beslut om kostnadsfri parkering för handicapps permobil, se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 2.

Beslut om att installera ett säkerhetssystem inkluderande nya låsfunktioner vid respektive entré, se bilaga 3.

18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Kavaljeren**  
**Org nr 769627-0466**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-23, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hans Engberg	Ordförande	2024
Anita Miller	Ledamot	2024
Catharina Campbell Olin	Ledamot	2024
Anders Sterner	Ledamot	2025
Hans Ollfors	Ledamot	2025
Lars Kämpe	Suppleant	2024
Helena Didehvar	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-28.

Föreningsstämman valde till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young.

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

Valberedning fram till nästa ordinarie stämma utsågs till Pamela Sung och Jens Bjöörn.

Föreningsstämman reserverade 82 110 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning av arvodet.

Föreningen äger sedan 2014 fastigheten Haren 2 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 446 m<sup>2</sup>. Totalyta enligt taxeringsbesked 6 810 m<sup>2</sup> inkl. 1 364 m<sup>2</sup> lokalyta (garage).

Föreningen disponerar över 56 parkeringsplatser varav 56 i garage.

I fastigheten finns även styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra, samt utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd fördelade i källare- och våningsplan.

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Föreningen är delaktig i Haren GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Haren 1 (Brf Colourfront ). Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage inkluderande garageport, anläggning för uppvärmning, anläggning för ventilation, belysningsarmaturer, el för nämnda tekniska anläggningar samt dilatationsfogbrygga. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan gällande för åren 2017-2066.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende nödutrymning från garage och servitut avseende passage; båda upplåtna i fastigheten Haren 1 (Brf Colourfront ). I föreningens fastighet finns upplåtna servitut avseende linspänd belysning till förmån för fastigheten Tibble 8:16 (Täby kommun) och nödutrymning från garage till förmån för fastigheten Haren 2 (Brf Kavaljeren).

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners och Bostadsrätterna hos Folksam, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Styrelsen har tecknat avtal med Cura Center AB avseende fastighetsskötseln, Städbolag Ett i Täby avseende lokalvård, AB Enebybergs Plåtslageri om takskottning samt Hortologerna i Danderyd AB (Hortum) avseende innergårdsskötsel och snöskottning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Samtliga glödlampor i armaturen i port och trapphus har bytts till LED-lampor med väsentlig lägre elförbrukning och längre livslängd. Det visade sig vid genomgång att ett stort antal av de masterenheterna, som styr belysningen, inte längre fungerade. Dessa är utbytta.

Nödtelefonerna i hissarna är uppdaterade till ny teknik.

Styrelsen har utrett nya leverantör för vattenmätning och valde Infometric med installation under Q1-24.

Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete om en ökning av årsavgifterna med 6,5 % från och med 2024-01-01.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	5 048 871	4 405 595	4 364 389	4 324 199
Resultat efter finansiella poster	kr	132 853	-199 903	-292 028	-125 497
Soliditet	%	79	79	78	78
Likviditet	%	192	151	217	191
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	721	601	601	601
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	788			
Skuldsättning per kvm	kr	8 161	8 289	8 637	8 765
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 205	10 365	10 800	10 960
Energikostnad per kvm	kr	142	142	127	120
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,1	17,2	18,0	18,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,0			
Sparande per kvm	kr	263	205	226	206
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,44			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	126 681 000	87 994 000	1 593 082	-2 003 428	-199 903
Reservering till yttre fond			330 000	-330 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-65 013	65 013	
Balansering av föregående års resultat				-199 903	199 903
Årets resultat					132 853
Belopp vid årets utgång	126 681 000	87 994 000	1 858 069	-2 468 318	132 853

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 468 318
Årets resultat	132 853
	<hr/>
	-2 335 465

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	430 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-124 632
I ny räkning balanseras	-2 640 833
	<hr/>
	-2 335 465

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	132 853
Dispositioner	-305 368
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-172 515

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 163 437
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 048 871	4 405 595
Övriga rörelseintäkter		153 709	22 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 202 580</b>	<b>4 428 286</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 830 464	-1 876 994
Periodiskt underhåll	4	-124 632	-65 013
Övriga externa kostnader	5	-194 595	-141 965
Arvoden och personalkostnader	6	-98 151	-99 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 534 165	-1 534 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 782 007</b>	<b>-3 717 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 420 573</b>	<b>710 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	70 601	22 891
Räntekostnader		-1 358 321	-933 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 287 720</b>	<b>-910 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 853</b>	<b>-199 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 853</b>	<b>-199 903</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		132 853	-199 903
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		124 632	65 013
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-430 000	-330 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-172 515</b>	<b>-464 890</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	267 088 291	268 622 456
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		267 088 291	268 622 456
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>267 088 291</b>	<b>268 622 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	112 235	188 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 682	95 450
Klientmedel i SHB		2 630 774	1 802 450
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 839 691	2 086 690
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		953 799	924 313
<i>Summa kassa och bank</i>		953 799	924 313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 793 490</b>	<b>3 011 003</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>270 881 781</b>	<b>271 633 459</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		214 675 000	214 675 000
Fond för yttre underhåll		1 858 069	1 593 082
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>216 533 069</u>	<u>216 268 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 468 318	-2 003 428
Årets resultat		132 853	-199 903
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 335 465</u>	<u>-2 203 331</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>214 197 604</b>	<b>214 064 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	36 825 248	37 685 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>36 825 248</b></u>	<u><b>37 685 536</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 753 340	18 762 412
Leverantörsskulder		161 127	141 347
Övriga skulder	12	105 711	105 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		838 751	873 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>19 858 929</b></u>	<u><b>19 883 172</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>270 881 781</b>	<b>271 633 459</b>

**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      1 420 573                      710 823

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

Avskrivningar                      1 534 165                      1 534 165

Erhållen ränta                      70 601                      22 892

Erlagd ränta                      -1 358 321                      -933 617

**1 667 018**                      **1 334 263**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      75 323                      -94 467

Ökning/minskning leverantörsskulder                      19 781                      3 859

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      -34 950                      206 490

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **1 727 172**                      **1 450 145**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar                      0                      -68 600

Investeringsbidrag, Naturvårdsverket                      0                      34 300

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **-34 300**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -869 360                      -2 369 360

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-869 360**                      **-2 369 360**

**Årets kassaflöde**                      **857 812**                      **-953 515**

**Likvida medel vid årets början**                      **2 726 762**                      **3 680 278**

**Öresavrundning**                      **0**                      **-1**

**Likvida medel vid årets slut**                      **3 584 574**                      **2 726 762**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Installation av gemensamhetsel	15 år	(t.o.m. år 2031)
Laddplatser för elbil	10 år	(t.o.m. år 2029)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 928 464	3 273 744
Hyror parkering	753 240	684 400
Vattenavgifter	81 923	92 864
Elavgifter	104 562	201 751
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	9 000	13 500
Kabel-TV avgifter	174 240	174 240
Övriga intäkter	16 392	0
Övrig momspliktig intäkt (laddel)	34 697	12 608
Brutto	5 102 518	4 453 107
Hysesförluster vakanser parkering	-53 647	-47 513
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 048 871</b>	<b>4 405 594</b>

Årsavgiften består utöver årsavgift för föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även av vattenavgifter, elavgifter samt avgift för kabel-TV.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	203 765	212 929
Reparationer, löpande underhåll	218 344	231 983
Elavgifter	475 677	579 395
Uppvärmning	320 443	230 866
Vatten och avlopp	169 490	158 880
Renhållning	107 128	107 567
Försäkringar	71 018	69 915
Avgift till gemensamhetsanläggning	45 000	47 352
Kabel-TV/Internet	173 700	172 700
Övriga fastighetskostnader	0	19 507
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 900	45 900
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 830 465</b>	<b>1 876 994</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Uppdatering nödtelefoner i hiss	52 500	0
Byte till led-belysning	72 132	0
Fuktgivare garage (GA)	0	20 000
Besiktning och åtgärder, tak	0	19 663
Reparation trall	0	25 350
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>124 632</u></b>	<b><u>65 013</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kontorsmaterial	269	0
Kommunikation	4 807	4 586
Revision	30 000	16 600
Föreningsmöten	840	710
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 445	82 330
Övriga förvaltningskostnader	48 850	11 679
Konsultarvoden	0	1 781
Övriga externa tjänster	19 744	16 739
Medlems- och föreningsavgifter	6 640	6 540
Övriga externa kostnader	0	1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>194 595</u></b>	<b><u>141 965</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	82 110	82 110
Sociala kostnader	16 041	17 216
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>98 151</u></b>	<b><u>99 326</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	39 365	7 249
Övriga ränteintäkter (placeringskonto)	31 236	15 643
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>70 601</u></b>	<b><u>22 892</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181 944 752	181 910 452
Inköp/Aktiveringar	0	34 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 944 752	181 944 752
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 068 736	-9 534 571
Årets avskrivningar	-1 534 165	-1 534 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 602 901	-11 068 736
Utgående planenligt värde	<u>169 341 851</u>	<u>170 876 016</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 746 440	97 746 440
Utgående planenligt värde	97 746 440	97 746 440
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>267 088 291</u></b>	<b><u>268 622 456</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	140 590 000	140 590 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
	<u>197 590 000</u>	<u>197 590 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	193 000 000	193 000 000
Lokaler	4 590 000	4 590 000
	<u>197 590 000</u>	<u>197 590 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	102	15
Skattefordringar	36	36
Skattefordringar (mervärdesskatt/moms)	0	17 150
Fordran vattenavgifter	36 100	43 239
Fordran elavgifter	41 300	115 152
Fordran Eways (elavgifter laddplatser)	10 000	6 898
Fordran gästlägenhet	0	6 300
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>87 538</u></b>	<b><u>188 790</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	4,450	2024-06-27	4 958 000
Stadshypotek	0,980	2024-06-29	12 925 980
Swedbank	3,480	2025-06-17	6 458 908
Stadshypotek	2,430	2026-05-31	6 275 780
Stadshypotek	4,450	2026-06-29	12 935 052
Stadshypotek	2,290	2027-06-29	12 894 228
Summa skulder till kreditinstitut			55 578 588
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-869 360
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 883 980
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			36 825 248
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			51 231 788

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	64 800 000	64 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>64 800 000</u></b>	<b><u>64 800 000</u></b>



Brf Kavaljeren  
769627-0466

15(15)

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	105 711	105 711
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>105 711</u></b>	<b><u>105 711</u></b>

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Hans Engberg  
Ordförande

Anita Miller

Catharina Campbell Olin

Anders Sterner

Hans Ollfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## CATHARINA CAMPBELL OLIN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Catharina Johanna Campbell Olin

Catharina Campbell Olin

2024-03-15 12:44:03 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.234.98.184

## ANITA MILLER Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANITA MILLER

Anita Miller

2024-03-18 12:48:03 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.234.112.232

## HANS OLLFORS Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLLFORS

Hans Ollfors

2024-03-16 12:10:00 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 212.181.214.21

## ANDERS STERNER Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Anders Ragnar Sterner

Anders Sterner

2024-03-15 15:08:47 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 95.205.104.131

## HANS ENGBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Åke Holger Engberg

Hans Engberg

2024-03-15 13:07:51 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 78.69.19.211

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-18 12:50:18 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.109

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kavaljeren, org.nr 769627-0466

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Övriga Uppllysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2023 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande uppllysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland uppllysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-18 12:50:07 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.109