

Årsredovisning 2024

Brf Kavaljersbacken

769617-0971



Årendereferens: 3296104

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kavaljersbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-10 hos Bolagsverket.

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 är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1992.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 5 183 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 183 kvm (ej inklusive inte garageytan).

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Göran Norlin, sammankallande
Alexander Renström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Anders Fornstedt Auktoriserad revisor Nexia Revision KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-03. På stämman behandlades stadgeändring och det togs beslut om ändring av § 4, § 33, § 34 och § 42 i föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls även 2024-11-20. På stämman togs beslut om föreningens bildande och försäljning av de fyra 3D-fastigheterna. Föreningen ska även stycka av mark som ska säljas genom paketering i aktiebolag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 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

- 2024** ● Energideklaration
 - Linjemålning på parkeringsplatserna
 - Installation av fasta livlinekrokar på taket
 - Trädfällning, kronstabilisering och beskärning, slyröjning och holkarbete i skogsdungen
 - Kontroll av säkerhetsanläggning och lås
 - Uppdatering av samtliga värmepumpar och avgasaren flyttas till köldbärarpumpen
- 2023** ● Installation av fiber 500/500 i fastigheten
 - Inköp av två tvättmaskiner och en torktumlare
- 2022** ● Trädplantering, 3 st. japanska körsbärsträd
 - OVK
 - Systemrengöring av värmesystemet
 - Nytt digitalt system, Addsecure Edge, till porttelefonen anpassad till smartphones

- 2021** ● Ny cirkulationspump, rengöring av värmeväxlare, värmepumpar och fiberinstallation
Fräsning och asfaltering av infarten till Kavaljersbacken
Trädfällning, beskärning samt slyröjning och holkarbete i skogsdungen
- 2020** ● Anläggningskontroll av säkerhetsanläggning och lås och installation av nya ackumulatörer
Rensning av skogsdungen
Fällning av alm (torr)
Avgasare TTM och MAG filtertyp TTM
Tryckdämpningskärl
- 2018** ● Rensning av skogsdungen
Underhåll asfaltering och linjemålning p-platser
Inköp av en tvättmaskin, två torkskåp och en torktumlare
- 2017** ● Trappräcken 2 st i smide
- 2016** ● Rensning av skogsdungen
- 2015** ● Nya cykelställ i port nr 14
Nytt cykelrum i port nr 4
Nytt cykelställ utomhus 50 platser
Beskärning av skogsdungen
Nya utemöbler
Partytält
Två nya grillar
- 2014** ● Nytt staket vid cykelstället
Beskärning av trädbeståndet
Installation av ny elservis
- 2013-2014** ● Installation av bergvärme
Ombyggnation av lokaler till tio nya lägenheter
- 2013** ● Byte trapphusarmaturer
Höjning takluckor
- 2012-2013** ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2028** ● Byte av dagvattenledningar
Byte av spillvattensystem
Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fiber och grundutbud tv	Tele2
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB

Vår och höstservice och snöavtal	A W Jonason Bleck & Plåtslageri AB
Värmesystemet	Driftec AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 1 januari 2024 med 11,92% och hyrorna för garage- och parkeringsplatserna höjdes med 10,8%.

Även avgiften för andrahandsuthyrning höjdes p g a höjning av prisbasbeloppet från 438 kr till 478 kr/månad. Den justeras årligen då avgiften för andrahandsuthyrning motsvarar 10 % av aktuellt prisbasbelopp.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens löpande kostnader och därmed kunna sänka dem.

- Föreningens avtal med Tele 2 (f.d. Com Hem) om ett abonnemang för alla hushåll avseende bredband 500/500 och basutbud avseende tv-kanaler innebär att alla boende betalar 162 kr/månad och att föreningen fortsatt gör en besparing på drygt 173 000 kr per år.
- Föreningens medlemmar ombesörjer själva trappstädningen, vilket i år innebär en besparing på 120 000 kr på ett år.
- Det omförhandlade avtalet med Effektkonsult ger en besparing på 32 000 kr enligt avtalspris före omförhandlingen.
- Uppvärmningen i föreningen är fortsatt sänkt till 20 grader från 22 grader, vilket håller nere värmekostnaderna med 10%.
- Styrelsen har valt att avstå från det, av valberedningen, föreslagna tilläggsarvodet under 2024 på 300 000 kr exklusive arbetsgivaravgifter.
- Det omförhandlade avtalet med Habitek AB avseende säsongens beredskapsersättning, vilket är en fast kostnad oavsett snömängd, ger en besparing på drygt 47 000 kr denna säsong.

Föreningens resultat för år 2024 är -1 012 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2023 som var -1 321 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 754 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -258 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2024 ökat något 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. Mer information finns i kassaflödesanalysen.

Förändringar i avtal

Avtalet med Effektkonsult har även detta år omförhandlats avseende fastighetsskötarens ronderingar kontra kostnaderna.

Avtalet med Habitek AB har omförhandlats denna säsong avseende beredskapsersättningen, som har tagits bort i sin helhet denna säsong.

Övriga uppgifter

Uppdatering av samtliga värmepumpar och avgasaren flyttades till köldbärarpumpen under kvartal 1 2024.

Kontroll av säkerhetsanläggning och lås skedde i februari 2024.

En alm var död till följd av almsjukan och fick tyvärr fällas och på en mycket instabil ek utfördes en kronstabilisering i maj-juni 2024. Vidare genomfördes underhållsbeskrning av tre ekar och uppbyggnadsbeskrning av några mindre träd och tre nya fågelholkar föreningens skogsdunge i maj-juni 2024.

Linjemålning av föreningens parkeringsplatser utfördes i augusti 2024.

Installation av fasta livlinekrokar på taket utfördes under september 2024.

Ny energideklaration utfördes i september 2024 med mycket bra resultat. Föreningens energiprestanda blev 82 kWh/kvm, år och referensvärdet för liknande byggnader är 114 kWh/kvm, år.

Nya stadgar registrerades 2024-09-10.

Frivilliga kapitaltillskott infördes från hösten 2024. Det betalades in 1 294 269 kr i direkta kapitaltillskott av ett antal medlemmar.

En extra amortering av föreningens lån gjordes med 1 294 269 kr i december 2024 tack vare de inbetalade kapitaltillskotten.

Ett stort projekt som styrelsen fortsatt att arbeta med under 2024 är påbyggnaden av fastigheten.

Beslut om startbesked fattades 2023-10-11 och 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 blev villkoret därför upphävt. Under kvartal 1 2024 fortsatte arbetet med arbetet i källarvåningen och därefter fortsatte arbetet med att hitta en bostadsutvecklare som också kan ordna finansieringen av byggnationen. På hösten 2024 hölls en extra föreningsstämma om det kommande arbetet med att få till stånd de avtal som krävs. Arbetet med att få till stånd dessa avtal har sedan i slutet av 2024 pågått och pågår fortfarande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning på 10 % av prisbasbeloppet per (f n 5 880 kr/år) Avgiften debiteras månadsvis.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 898 034	3 470 270	2 965 879	3 065 137
Resultat efter fin. poster	-1 012 446	-1 321 992	-1 111 344	-718 659
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	2 568 801	2 293 206	2 023 941	1 789 941
Taxeringsvärde	96 000 000	96 000 000	96 000 000	78 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	579	517	462	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	69,7	75,9	71,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 881	6 149	6 151	6 245
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 529	5 781	5 783	5 786
Sparande per kvm totalyta, kr	-47	-110	-75	3
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	113	97	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	66	57	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	49	51	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	228	205	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	4,11	0,99	0,75
Räntekänslighet (%)	10,17	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 och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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 med -1 012 Kkr. Resultatet innefattar dock även avskrivningar och kostnader för underhåll som finansierats med sparade medel. Räknar men bort dessa poster gör föreningen ett negativt resultat om -424 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 2024 med 11,92 %.

Under året har föreningen möjliggjort frivilliga kapitaltillskott för medlemmarna och detta har nyttjats så att man kunnat amortera sina fastighetslån med 1,3 Mkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	73 862 758	-	-	73 862 758
Upplåtelseavgifter	25 961 439	-	-	25 961 439
Fond, yttre underhåll	2 293 206	-	275 595	2 568 801
Direkt kapitaltillskott	0	-	1 294 269	1 294 269
Balanserat resultat	-8 865 885	-1 321 992	-275 595	-10 463 472
Årets resultat	-1 321 992	1 321 992	-1 012 446	-1 012 446
Eget kapital	91 929 525	0	281 823	92 211 348

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 463 472
Årets resultat	-1 012 446
Totalt	-11 475 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-16 658
Balanseras i ny räkning	-11 747 260
	-11 475 918

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 898 034	3 470 270
Övriga rörelseintäkter	3	5 922	142 966
Summa rörelseintäkter		3 903 957	3 613 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 357 710	-2 426 829
Övriga externa kostnader	8	-511 066	-392 200
Personalkostnader	9	-55 574	-215 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 648	-739 600
Summa rörelsekostnader		-3 677 998	-3 774 028
RÖRELSERESULTAT		225 959	-160 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 126	70 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 303 531	-1 231 642
Summa finansiella poster		-1 238 405	-1 161 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 012 446	-1 321 992
ÅRETS RESULTAT		-1 012 446	-1 321 992

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	105 573 709	106 222 537
Maskiner och inventarier	12	752 811	857 631
Pågående projekt	13	12 993 393	12 648 417
Summa materiella anläggningstillgångar		119 319 913	119 728 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 319 913	119 728 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128 994	197 796
Övriga fordringar	14	11 488	11 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	176 976	170 347
Summa kortfristiga fordringar		317 458	379 962
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 899 645	2 639 571
Summa kassa och bank		1 899 645	2 639 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 217 103	3 019 533
SUMMA TILLGÅNGAR		121 537 016	122 748 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 118 466	99 824 197
Fond för yttre underhåll		2 568 801	2 293 206
Summa bundet eget kapital		103 687 267	102 117 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 463 472	-8 865 885
Årets resultat		-1 012 446	-1 321 992
Summa fritt eget kapital		-11 475 918	-10 187 877
SUMMA EGET KAPITAL		92 211 348	91 929 525
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 656 128	29 962 397
Leverantörsskulder		147 468	259 312
Skatteskulder		14 304	10 614
Övriga kortfristiga skulder		305	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	507 462	586 269
Summa kortfristiga skulder		29 325 667	30 818 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 537 016	122 748 117

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	225 959	-160 793
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	753 648	739 600
	979 607	578 807
Erhållen ränta	65 126	70 443
Erlagd ränta	-1 314 655	-1 212 117
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-269 922	-562 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 504	129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-175 532	49 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-382 950	-513 614
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-344 977	-2 428 593
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-344 977	-2 428 593
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 294 269	0
Amortering av lån	-1 306 269	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 000	-12 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-739 927	-2 954 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 639 571	5 593 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 899 645	2 639 571

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.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 819 064	2 516 930
Hysesintäkter, bostäder	414 582	387 716
Hysesintäkter, garage	213 902	191 955
Hysesintäkter, p-platser	173 374	153 825
Kabel-TV och bredband	173 016	116 249
Övriga hyresintäkter	600	600
Pantsättningsavgifter	3 963	6 258
Överlåtelseavgifter	5 612	9 086
Andrahandsuthyrningsavgift	93 921	87 651
Summa	3 898 034	3 470 270

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	5 922	64 190
Elstöd	0	78 776
Summa	5 922	142 966

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43 358	40 738
Energideklaration	12 405	0
Yttre skötsel och trädgårdsarbete	161 738	101 864
Snöröjning	108 207	226 521
Summa	325 707	369 123

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer	251 020	249 557
Planerat underhåll	16 658	12 405
Summa	267 677	261 962

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	451 338	584 681
Uppvärmning	319 999	342 947
Vatten	342 168	251 898
Renhållning	214 054	206 920
Summa	1 327 558	1 386 446

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	108 387	101 295
Kabel-TV	181 680	164 992
Fastighetsavgift	146 700	143 010
Summa	436 767	409 297

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 644	9 743
Städmaterial	872	20 509
Övriga förvaltningskostnader	123 769	39 586
Revisionsarvoden	46 557	44 734
Kostnad för medlemsmöten	44 399	31 246
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	149 047	143 476
Ekonomisk förvaltning, extra	13 357	22 554
Konsultkostnader	124 537	75 040
Bankkostnad	5 884	5 312
Summa	511 066	392 200

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 000	160 000
Valberedningsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	9 574	49 399
Summa	55 574	215 399

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 303 471	1 231 450
Övriga räntekostnader	60	192
Summa	1 303 531	1 231 642

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 698 373	113 698 373
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 698 373	113 698 373
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 475 836	-6 827 008
Årets avskrivning	-648 828	-648 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 124 664	-7 475 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 573 709	106 222 537
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 022 000</i>	<i>22 022 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	96 000 000	96 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 718 802	1 063 439
Inköp	0	655 363
Utgående anskaffningsvärde	1 718 802	1 718 802
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-861 171	-770 399
Avskrivningar	-104 820	-90 772
Utgående avskrivning	-965 991	-861 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	752 811	857 631

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 648 417	10 875 176
Inköp	344 976	1 773 231
Utgående anskaffningsvärde	12 993 393	12 648 417

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 173	9 843
Momsfordran	315	761
Övriga fordringar	0	1 215
Summa	11 488	11 819

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 724	32 878
Försäkringspremier	57 780	55 035
Kabel-TV och bredband	45 821	45 172
Ekonomisk förvaltning	38 651	37 262
Summa	176 976	170 347

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	3,13 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2025-02-28	3,13 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-12-28	3,16 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2025-12-28	3,16 %	8 750 000	8 750 000
SEB	2025-12-28	3,16 %	906 128	2 212 397
Summa			28 656 128	29 962 397
Varav kortfristig del			28 656 128	29 962 397

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 596 128 kr.

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**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	17 289	88 305
Upplupen fastighetsel	62 237	50 714
Upplupen uppvärmning	32 058	51 204
Upplupna räntor	35 033	46 157
Förutbetalda avgifter/hyror	320 845	314 889
Beräknat revisionsarvode	40 000	35 000
Summa	507 462	586 269

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

När budgeten för 2025 fastställdes så tog styrelsen beslut om att höja årsavgifterna från 1 januari 2025 med 4,75 % och att höja hyran på garage- och parkeringsplatserna från 1 januari 2025 med 10 %. Arbetet med avtalen avseende påbyggnationen fortsätter under våren 2025. Arbetet med uppdatering värmesystemet fortsätter under sommaren 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg kommun

Carina Waimon
Styrelseledamot

Kristina Karlsson
Ordförande

Lena Sundqvist
Styrelseledamot

Per Gunolf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nexia Revision KB
Anders Fornstedt
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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