



# Årsredovisning 2018

Brf Kavaljersbacken

Org. nr 769617-0971

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Kavaljersbacken 14, 174 42 SUNDBYBERG  
070-423 88 17 (Kristina Karlsson)  
[tinak1241@hotmail.com](mailto:tinak1241@hotmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

K.K. PL J.K. obs

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet**, Gulmåran 1 i Sundbybergs kommun förvärvades 2010-12-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningsplan med 90 lägenheter på adress Kavaljersbacken 2-16. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1992.

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

Lägenhetsfördelning  
26 st 1 rum och kök  
62 st 2 rum och kök  
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 80 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

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

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

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Vid förvärvet av fastigheten 2010 konstaterades att dess skick var sådant att det krävdes omfattande åtgärder de närmaste åren,

i form av bland annat stambyte, för att förlänga dess livslängd.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Trappräcken 2 st i smide	2017
Rensning av skogsdungen	2016
Nytt cykelrum i port nr 4	2015
Nytt cykelställ utomhus 50 platser	2015
Nya cykelställ i port nr 14	2015
Beskärning av skogsdungen	2015
Nya utemöbler	2015
Partytält	2015
Två nya grillar	2015
Nytt staket vid cykelstället	2014
Beskärning av trädbeståndet	2014
Installation av ny elservis	2014
Installation av bergvärme	2013/14
Ombyggnation av lokaler till tio nya lägenheter	2013/14
Semiunderjordiskavfallsbehållare	2013
Byte trapphusarmaturer	2013
Höjning takluckor	2013
Stambyte	2012/13
Installation av passersystem	2011
Installation bredband	2010

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-07-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-18. Föreningen har upprättat en ny ekonomisk plan som registrerades 2013-12-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-07-26. En stadgeändring är påbörjad och kommer att registreras under 2019. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 103 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8 Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 98. Under året har 8 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Karlsson	ledamot/ordf.
Per Gunolf	ledamot
Lena Sundqvist	ledamot
Heino Ikonen	ledamot
Klas Eriksson	ledamot
Carina Waimon	suppleant

Till **revisor** har Nexia Revision Stockholm KB valts med Per Artvin som huvudansvarig revisor.

**Valberedningen** består av Hanna Lagerquist och Göran Norlin, varav den förstnämnde är sammanställande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Ett stort projekt som styrelsen har fortsatt att arbeta med under stämмоåret är påbyggnaden av fastigheten. Detaljplaneprocessen är nu avslutad. Detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen 2017-06-22. Dom meddelades av Mark- och miljödomstolen i Nacka Tingsrätt 2017-11-06. Mark- och

miljödomstolen avlog överklagandet, detaljplanen vann laga kraft 2017-11-27. Det fortsatta fördjupningsarbetet avseende påbyggnaden under 2018 ledde fram till det informationsmöte som hölls 2019-02-05 och extrastämman som hölls 2019-02-21.

Arbetet har efter extrastämman fortsatt med förberedande arbete och utredningar inför den kommande inlämningen av ansökan om bygglov.

Föreningens resultat för år 2018 är - 486 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -63 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader i jämförelse med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar på 719 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +234Kkr.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 hyresrätt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

**Investering** i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Rensning av skogsdungen	18
Linjemålning av p-platserna	4
Underhåll av asfalteringen	6
Inköp av en tvättmaskin, två torkskåp och en torktumlare	148

*Handwritten signatures and initials:*  
K.E.  
K.G.  
A.S.  
J.K.  
d.S.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 25,8 Mkr, se bredvid. 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.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Mkr.
Fasadrenovering	2020/2022	7,4
Takrenovering	2020/2022	6
Asfaltering	2020/2022	3,5
Byte av spillvattensystem	2020/2022	3,7
Byte av dagvettanledningar	2020/2022	1,2
Grundmurstätning	2020/2022	1,6
Renovering av balkong/räcken	2020/2022	2,4

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>68 228 619</b>	<b>18 448 912</b>	<b>952 341</b>	<b>-4 323 366</b>	<b>-63 173</b>	<b>83 243 333</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			184 800	-184 800		
Balanseras i ny räkning				-63 173	63 173	
Upplåtelser	1 054 380	1 204 948				2 259 328
Årets resultat					-485 835	-485 835
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 282 999</b>	<b>19 653 860</b>	<b>1 137 141</b>	<b>-4 571 339</b>	<b>-485 835</b>	<b>85 017 661</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 113	3 214	3 225	3 340	3 303
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-486	-63	-169	-450	-11 182
Soliditet, %	72,4	71,9	72,2	66,4	65,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	466	466	466	466	466
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 896	7 005	7 005	8 975	9 267
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 167	15 174	15 174	15 166	15 178
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,74	0,77	1,34	1,88	2,97
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,8	28,6	28,4	35,6	35,3

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*K.E.* *PL* *AS*  
*ds*  
*JXL*

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 571 339
Årets resultat	-485 835
	<hr/>
	-5 057 174
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	184 800
I ny räkning överföres	-5 241 974
	<hr/>
	-5 057 174

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left, and initials "PG", "AS", and "JK" on the right.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 113 332	3 213 559
Övriga rörelseintäkter		401	407
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 113 733</b>	<b>3 213 966</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 044 993	-1 647 914
Övriga externa kostnader	4	-424 788	-453 628
Personalkostnader	5	-181 359	-227 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-718 588	-709 815
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 369 728</b>	<b>-3 038 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-255 995</b>	<b>175 252</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 251	4 031
Räntekostnader		-234 091	-242 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 840</b>	<b>-238 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-485 835</b>	<b>-63 173</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-485 835</b>	<b>-63 173</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	109 466 705	110 115 547
Inventarier	7	470 037	379 248
Installationer	8	32 581	46 393
Pågående nyanläggningar	9	<u>5 325 534</u>	<u>3 884 275</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 294 857</b>	<b>114 425 463</b>

#### Summa anläggningstillgångar

115 294 857

114 425 463

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		89 218	93 685
Övriga fordringar		7 480	7 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>188 255</u>	<u>180 373</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>284 953</b>	<b>281 661</b>

#### Kassa och bank

1 804 532

996 288

#### Summa omsättningstillgångar

2 089 485

1 277 949

### SUMMA TILLGÅNGAR

117 384 342

115 703 412

*Handwritten signatures and initials: KE, PS, AB, ds*



## BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

88 936 859

86 677 531

Yttre fond

1 137 141

952 341

Summa bundet eget kapital

90 074 000

87 629 872

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 571 339

-4 323 366

Årets resultat

-485 835

-63 173

Summa fritt eget kapital

-5 057 174

-4 386 539

Summa eget kapital

85 016 826

83 243 333

##### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

31 500 000

31 500 000

Summa långfristiga skulder

31 500 000

31 500 000

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

481 624

431 397

Aktuell skatteskuld

7 536

5 556

Övriga skulder

0

119 154

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

378 356

403 972

Summa kortfristiga skulder

867 516

960 079

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

117 384 342

115 703 412

PS  
AE ds  
JL

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-255 995	175 252
Avskrivningar	718 588	709 815
Erhållen ränta mm	4 251	4 031
Erlagd ränta	-234 091	-242 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>232 753</b>	<b>646 642</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 467	-4 948
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 759	-14 328
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	50 226	268 502
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-142 790	82 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>136 897</b>	<b>978 107</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-41 032
Förvärv av inventarier	-146 723	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-1 441 258	-1 633 344
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 587 981</b>	<b>-1 674 376</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	1 054 380	0
Upplåtelseavgifter	1 204 948	-55 548
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 259 328</b>	<b>-55 548</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>808 244</b>	<b>-751 817</b>
Likvida medel vid årets början	996 288	1 748 104
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 804 532</b>	<b>996 288</b>

PS  
AI  
AS  
AS  
JEN

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 200 år

Fastighetsförbättringar 100 år

Inventarier 5-25 år

Installationer 5 år

#### *Fastighetsskatt / Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 111 501	2 093 604
	Hyresintäkter bostäder	649 328	757 402
	Hyresintäkter garage	184 194	186 872
	Hyresintäkter p-plats	142 457	135 403
	Bredband och kabel-tv	8 325	9 750
	Överlåtelseavgifter	5 672	15 632
	Pantsättningsavgifter	6 307	6 670
	Övriga hyresintäkter	5 548	8 226
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 113 332</b>	<b>3 213 559</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "KS", and "JSL".

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel inkl städ	150 190	140 380
	Trädgårdsskötsel samt yttre skötsel	132 020	89 741
	Snöröjning, sandning	89 927	63 701
	Fastighetsel	371 409	341 246
	Värme	342 072	258 378
	Vatten	177 033	134 029
	Renhållning	115 473	99 821
	Kabel-TV	55 844	55 043
	Bredband	69 220	69 220
	Fastighetsavgift	120 330	118 350
	Fastighetsförsäkring	81 114	75 825
	Reparationer och underhåll	125 325	154 278
	Försäkringskador	158 085	0
	Förbrukningsmaterial och inventarier	40 564	38 871
	Övriga driftkostnader	16 387	9 031
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 044 993</b>	<b>1 647 914</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revision	19 409	18 987
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	122 335	120 291
	Ekonomisk förvaltning, extra	16 284	24 869
	Konsultkostnader	42 375	18 981
	It-kostnader	6 040	4 207
	Bankkostnader	3 927	3 998
	Kostnad för medlemsmöten	140 665	120 397
	Ordningställande av lokaler	22 474	97 025
	Övriga administrationskostnader	51 279	44 873
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>424 788</b>	<b>453 628</b>

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode verksamhetsåret 16/17	0	19 000
	Styrelsearvode verksamhetsåret 17/18	0	148 000
	Styrelsearvode verksamhetsåret 18/19	132 000	0
	Arvode till valberedningen	6 000	6 000
	Sociala kostnader	43 359	54 357
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>181 359</b>	<b>227 357</b>

PG  
K.C.  
JL

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	113 698 373	113 657 341
	Årets anskaffningar	0	41 032
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 698 373	113 698 373
	Ingående avskrivningar	-3 582 826	-2 934 050
	Årets avskrivningar	-648 842	-648 776
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 231 668	-3 582 826
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 466 705</b>	<b>110 115 547</b>
	Redovisat värde byggnader	51 448 714	51 716 635
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 995 991	36 376 912
	Redovisat värde mark	22 022 000	22 022 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>109 466 705</b>	<b>110 115 547</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	61 600 000 41 000 000	61 600 000 41 000 000
Not 7	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	661 170	661 170
	Årets anskaffningar	146 723	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>807 893</b>	<b>661 170</b>
	Ingående avskrivningar	-281 922	-234 695
	Årets avskrivningar	-55 934	-47 227
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-337 856</b>	<b>-281 922</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>470 037</b>	<b>379 248</b>
Not 8	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	171 959	171 959
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 959</b>	<b>171 959</b>
	Ingående avskrivningar	-125 566	-111 754
	Årets avskrivningar	-13 812	-13 812
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-139 378</b>	<b>-125 566</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 581</b>	<b>46 393</b>

PC  
AS  
65  
KZ  
JL

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	3 884 275	2 250 931
	Inköp	1 441 258	1 633 344
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 325 534	3 884 275
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 325 534</b>	<b>3 884 275</b>

Pågående nyanläggningar avser påbyggnadsprojektet.

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring Brandkontoret	46 444	46 444
	Försäkring Anticimex	20 113	13 255
	Kabel-TV	14 263	13 960
	Bredband	69 220	69 220
	Övriga förutbetalda kostnader	38 215	37 494
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>188 255</b>	<b>180 373</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Lån SBAB	31 500 000	31 500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	rörligt	0,63		8 000 000
SBAB	rörligt	0,63		4 000 000
SBAB	rörligt	0,77		8 750 000
SBAB	rörligt	0,96		3 750 000
SBAB	rörligt	0,77		7 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>31 500 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	216 579	219 025
	Upplupna räntekostnader	13 149	25 496
	Fjärrvärme och el	88 201	72 528
	Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
	Övriga upplupna kostnader	41 427	68 923
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>378 356</b>	<b>403 972</b>

PG  
KI  
AS  
AS

## NOTER

### Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

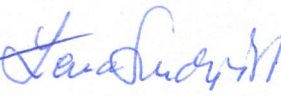
Sundbyberg 2019-06-12

  
Kristina Karlsson

  
Heino Ikonen

  
Per Gunolf

  
Klas Eriksson

  
Lena Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/6 2019.

  
Per Artvin  
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

#### *Revisorers ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kavaljersbacken för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

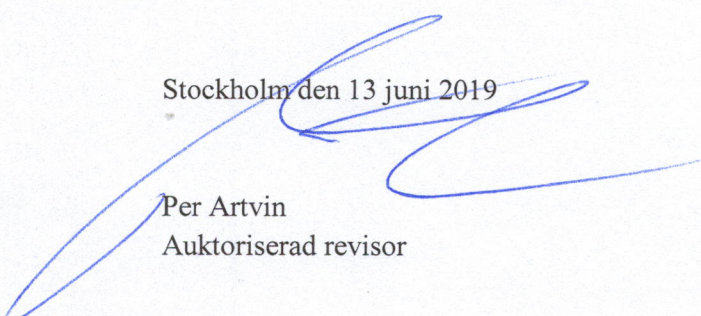
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 13 juni 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor