



# Årsredovisning 2019

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.E.  
JKK  
h.s.

# 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 82 upplåtna med bostadsrätt och 8 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
Rensning av skogsdungen	2018
Underhåll asfaltering och linjemålning p-platser	2018
Inköp av en tvättmaskin, två torkskåp och en torktumlare	2018
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 2020. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PH" and "KJS".

**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 98 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10 Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 99. Under året har 7 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Karlsson	ledamot/ordf
Per Gunolf	ledamot/kassör
Lena Sundqvist	ledamot/sekr.
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 sammankallande.

**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 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 avslag 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.

Styrelsens arbete fortsatte efter extrastämman med att styrelsen lämnade in en bygglovsförfrågan i februari 2019, vilket var ett krav ifrån bygglovsenheten i Sundbybergs kommun. Processen fortsatte med förberedande arbete och flera utredningar i enlighet med bygglovsenhetens direktiv inför den kommande inlämningen av ansökan om bygglov.

Ansökan om bygglov lämnades in 2019-11-29. Efter det har styrelsen arbetat med att besvara alla kompletteringsfrågor och genomfört fördjupade studier enligt bygglovsenhetens krav.

Ärendet kommer nu snart att tas upp i byggnads- och tillståndsnämnden. Efter ett beviljat bygglov fortsätter arbetet med ett detaljerat och fördjupat projekteringsarbete inför det tekniska samrådet, som även det måste bli godkänt innan ett startbesked beviljas av kommunen.

Föreningens resultat för år 2019 är -603 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -485 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 739 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 Kkr.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 2 hyresrätter. 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.

KE PH AH  
JKK dw

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Inga investeringar i fastigheten har genomförts under verksamhetsåret.

**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	2021/2023	7,4
Takrenovering	2021/2023	6
Asfaltering	2021/2023	3,5
Byte av spillvattensystem	2021/2023	3,7
Byte av dagvettanledningar	2021/2023	1,2
Grundmurstätning	2021/2023	1,6
Renovering av balkong/räcken	2021/2023	2,4

K2  
PL  
JKK

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>69 282 999</b>	<b>19 653 860</b>	<b>1 137 141</b>	<b>-4 571 340</b>	<b>-485 835</b>	<b>85 016 825</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			184 800	-184 800		
Balanseras i ny räkning				-485 835	485 835	
Upplåtelser	1 429 557	2 313 313				3 742 870
Årets resultat					-603 595	-603 595
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 712 556</b>	<b>21 967 173</b>	<b>1 321 941</b>	<b>-5 241 975</b>	<b>-603 595</b>	<b>88 156 100</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 013	3 113	3 214	3 225	3 340
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-603	-486	-63	-169	-450
Soliditet, %	73,1	72,4	71,9	72,2	66,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	466	466	466	466	466
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 760	6 896	7 005	7 005	8 975
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 869	15 167	15 174	15 174	15 166
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,98	0,74	0,77	1,34	1,88
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,9	28,8	28,6	28,4	35,6

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 241 974
Årets resultat	-603 595
	<hr/>
	-5 845 569
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	234 000
I ny räkning överföres	-6 079 569
	<hr/>
	-5 845 569

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.

KE  
 2/11/20  
 JLR  
 ds

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 013 002	3 113 331
Övriga rörelseintäkter		399	402
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 013 401</b>	<b>3 113 733</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 865 055	-2 044 993
Övriga externa kostnader	4	-474 959	-424 788
Personalkostnader	5	-233 628	-181 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 226	-718 588
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 312 868</b>	<b>-3 369 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-299 467</b>	<b>-255 995</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 165	4 251
Räntekostnader		-309 293	-234 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-304 128</b>	<b>-229 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-603 595</b>	<b>-485 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-603 595</b>	<b>-485 835</b>

KC  
24/11  
JKL  
LW

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	108 817 863	109 466 705
Inventarier	7	393 465	470 037
Installationer	8	18 769	32 581
Pågående nyanläggningar	9	7 178 419	5 325 534
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 408 516</b>	<b>115 294 857</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 408 516</b>	<b>115 294 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		111 767	89 218
Övriga fordringar		14 927	7 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	173 679	188 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>300 373</b>	<b>284 953</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 845 631</b>	<b>1 804 532</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 146 004</b>	<b>2 089 485</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 554 520</b>	<b>117 384 342</b>

K  
PH  
JKK  
LS



# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	92 679 729	88 936 859
Yttre fond	1 321 941	1 137 141
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>94 001 670</b>	<b>90 074 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 241 975	-4 571 339
Årets resultat	-603 595	-485 835
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 845 570</b>	<b>-5 057 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>88 156 100</b>	<b>85 016 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>11</b>	
Skulder till kreditinstitut	31 500 000	31 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	455 645	481 624
Aktuell skatteskuld	10 025	7 536
Övriga skulder	61 420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 330	378 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>898 420</b>	<b>867 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>120 554 520</b>	<b>117 384 342</b>

Rh K.E.  
AA  
JLK K.S.

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-299 467	-255 995
Avskrivningar	739 226	718 588
Erhållen ränta mm	5 165	4 251
Erlagd ränta	-309 293	-234 091
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>135 631</b>	<b>232 753</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-22 549	4 467
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	7 129	-7 759
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-25 979	50 226
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	56 883	-142 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>151 115</b>	<b>136 897</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier	0	-146 723
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-1 852 885	-1 441 258
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 852 885</b>	<b>-1 587 981</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 491 162	1 054 380
Upplåtelseavgifter	1 251 708	1 204 948
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 742 870</b>	<b>2 259 328</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 041 100</b>	<b>808 244</b>
Likvida medel vid årets början	1 804 532	996 288
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 845 632</b>	<b>1 804 532</b>

## 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 1 377 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 137 258	2 111 501
	Hyresintäkter bostäder	530 762	649 328
	Hyresintäkter garage	177 479	184 194
	Hyresintäkter p-plats	146 316	142 457
	Bredband och kabel-tv	6 450	8 325
	Överlåtelseavgifter	5 684	5 672
	Pantsättningsavgifter	4 124	6 307
	Övriga hyresintäkter	4 929	5 548
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 013 002</b>	<b>3 113 332</b>

K E AU  
JUL 15

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel inkl städ	143 535	150 190
	Trädgårdsskötsel samt yttre skötsel	159 644	132 020
	Snöröjning, sandning	94 095	89 927
	Fastighetsel	380 925	371 409
	Värme	238 643	342 072
	Vatten	180 291	177 033
	Renhållning	126 274	115 473
	Kabel-TV	57 059	55 844
	Bredband	69 220	69 220
	Fastighetsavgift	123 930	120 330
	Fastighetsförsäkring	72 425	81 114
	Försäkringsskador	42 465	158 085
	Reparationer och underhåll	139 471	125 325
	Förbrukningsmaterial och inventarier	33 176	40 564
	Övriga driftkostnader	3 902	16 387
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 865 055</b>	<b>2 044 993</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revision	18 980	19 409
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	124 636	122 335
	Ekonomisk förvaltning, extra	15 068	16 284
	Konsultkostnader	48 044	42 375
	It-kostnader	2 830	6 040
	Bankkostnader	3 773	3 927
	Kostnad för medlemsmöten	171 887	140 665
	Ordningställande föreningslokal	30 802	22 474
	Övriga administrationskostnader	58 939	51 279
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>474 959</b>	<b>424 788</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode verksamhetsåret 18/19	40 000	132 000
	Styrelsearvode verksamhetsåret 19/20	135 000	0
	Arvode till valberedningen	6 000	6 000
	Sociala kostnader	52 628	43 359
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>233 628</b>	<b>181 359</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	113 698 373	113 698 373
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 698 373	113 698 373
	Ingående avskrivningar	-4 231 668	-3 582 826
	Årets avskrivningar	-648 842	-648 842
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 880 510	-4 231 668
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 817 863</b>	<b>109 466 705</b>
	Redovisat värde byggnader	51 180 793	51 448 714
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 615 070	35 995 991
	Redovisat värde mark	22 022 000	22 022 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>108 817 863</b>	<b>109 466 705</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	78 000 000 47 000 000	61 600 000 41 000 000
Not 7	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	807 893	661 170
	Årets anskaffningar	0	146 723
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>807 893</b>	<b>807 893</b>
	Ingående avskrivningar	-337 856	-281 922
	Årets avskrivningar	-76 572	-55 934
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-414 428</b>	<b>-337 856</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>393 465</b>	<b>470 037</b>
Not 8	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	171 959	171 959
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 959</b>	<b>171 959</b>
	Ingående avskrivningar	-139 378	-125 566
	Årets avskrivningar	-13 812	-13 812
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 190</b>	<b>-139 378</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 769</b>	<b>32 581</b>

K.E.  
HJ  
JL 15

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	5 325 534	3 884 275
	Inköp	1 852 885	1 441 258
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 178 419	5 325 534
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 178 419</b>	<b>5 325 534</b>

Pågående nyanläggningar avser påbyggnadsprojektet.

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring Brandkontoret	46 493	46 444
	Försäkring Anticimex	3 806	20 113
	Kabel-TV	14 613	14 263
	Bredband	69 220	69 220
	Övriga förutbetalda kostnader	39 547	38 215
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>173 679</b>	<b>188 255</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	rörlig	0,98		8 000 000
SBAB	rörlig	0,97		4 000 000
SBAB	rörlig	1,11		8 750 000
SBAB	rörlig	1,07		3 750 000
SBAB	rörlig	1,11		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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	225 968	216 579
	Upplupna räntekostnader	20 908	13 149
	Fjärrvärme och el	71 350	88 201
	Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	34 104	41 427
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>371 330</b>	<b>378 356</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 PH, K.E. JHO, ds, 2020

## NOTER

### Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Sundbyberg 2020-06-10

  
Kristina Karlsson

  
Heino Ikonen

  
Per Gunolf

  
Klas Eriksson

  
Lena Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2020.

  
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 2019.

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 2019 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns 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. Risker 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Stockholm den 11 juni 2020



Per Artvin  
Auktoriserad revisor