

Årsredovisning

för

Brf Kavalleristen 2009

769620-6684

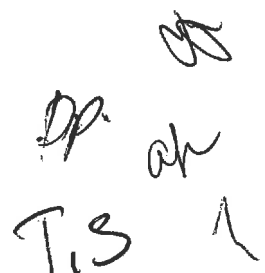
Räkenskapsåret

2018

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kavalleristen 2009 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Styrelsen för Brf Kavalleristen 2009 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarnas utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2009-10-20. Fr o m 25 april 2013, efter att fastigheten förvärvades från Väsbyhem och föreningen blev lagfaren ägaren av fastigheten Vilunda 6:23, har verksamheten bedrivits som bostadsrättsförening.

Fastigheten är belägen med adress Kavallerigatan 14-21, 29-33 samt 46-51 i Upplands Väsby. Fastigheten bebyggdes 1968-69 som tvåvåningshus.

Värdeår: 1970

Fastigheten består av sju bostadshus med totalt 76 st bostadslägenheter, varav 66 st är upplåtna som bostadsrätt och 10 st som hyresrätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 5396 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

Antal	Lägenhetstyp	Kvm
38 st	2 rum och kök	63
38 st	3 rum och kök	79

Dessutom tillkommer:

11 st	Garageplatser
41 st	P-platser
3 st	MC garage
3 st	Cykelförråd
1 st	Tvättstuga

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

BR
OK
T.S.A

Underhållsplan

Underhållsplanen är upprättad år 2014. Underhållsplan finns för åren 2014-2028 samt långtidsplan 2029-2043. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal

Föreningens tekniska förvaltning handhas av styrelsen samt utsedda underleverantörer. Lokalvård utförs av NA Entreprenör och snöröjning av Renew Service AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-04-16.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Föreningen har sitt säte Upplands Väsby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens markskötsel har fått fortsatt fokus även under detta år. Träd har fällts och alla häckar har kraftigt ansats, blomsterrabatterna har fått ett lyft då ett stort antal fleråriga växter och blomsterlökar har planterats.

Slutföradeprocessen i samband med återbyggnation av Kavallerigatan 46-48 pågår fortfarande, eftersom färdigställandet inte ännu är helt genomfört. Föreningen har anlitat en jurist från Fastighetsägarna för att stödja styrelsen i detta komplicerade ärende.

Under hösten har föreningen genomfört relining av stammarna. Slutbesiktning är planerad till januari 2019.

Föreningen har under året även drabbats av fyra stora vattenskador. Processen för att återställa dessa skador är långsam och tar mycket tid att utreda. Orsak till vattenskador har delvis bristfällig kommunikation om pågående badrumsrenovering samt oaktsamhet av både entreprenörer och boende.

Föreningens resultat för året är -3 497 Tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -4 448 Tkr. Reliningen belastade årets resultat med nästan 2 900 Tkr. Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. De flesta driftskostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Föreningens kassalikviditet är god.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under 2018 ökat marginellt. Kostnaderna för vatten ökade kraftigt med anledning av vattenskadorna under året, speciellt under sista kvartalet.

af pp
T.S R

Medlemsinformation

Medlemmarna i föreningen uppgick vid årets början till 86 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 84 medlemmar.

Under året har 11 st överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut 10 st hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10% av gällande prisbasbelopp och år.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-03, haft följande sammansättning:

Maria Mickels	Ledamot/ordf.
Agnéta Franzén	Ledamot/sekr.
Dragan Paunovic	Ledamot/ek.ansv.
Tarja Klaman*	Ledamot
Thomas Ström	Ledamot
Maud Borg	Suppleant

*Tarja Klaman avgick 2018-12-11 på egen begäran

Huvudansvarig revisor

Johan Engdahl, auktoriserad revisor, Sonora Revision AB

Valberedning

Ingen valberedning är vald.

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden varav 10 ordinarie, 1 konstituerande, 4 extramöten samt ett mycket stort antal arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Föreningen tecknas av

Maria Mickels

i föreningen med en av

Agnéta Franzén

Dragan Paunovic

Tarja Klaman

Thomas Ström

Handwritten signatures and initials: "AK", "AF", "T.S.", and a large "M".

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 647	3 512	3 659	3 542
Resultat efter finansiella poster	-3 497	-4 448	-302	-196
Soliditet (%)	65,0	66,9	65,3	65,0
Genomsnittlig årsavgift/kvm brf,kr	577	506	513	487
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 507	4 507	4 867	4 867

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 535 518	7 375 633	588 543	270 526	-4 447 549	47 322 671
Disposition av föregående års resultat:		-2 992 667	-72 345	-1 382 537	4 447 549	0
Årets resultat					-3 497 437	-3 497 437
Belopp vid årets utgång	43 535 518	4 382 966	516 198	-1 112 011	-3 497 437	43 825 234

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

balanserat resultat	-1 112 011
årets resultat	-3 497 437
	-4 609 448

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 820
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-157 729
i ny räkning överföres	-4 610 539
	-4 609 448

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten notes:
ok
1.5
N

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 646 883	3 512 204
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 646 883	3 512 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 917 622	-5 754 096
Övriga förvaltningskostnader	4	-296 148	-1 185 958
Personalkostnader	5	-203 647	-210 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-516 307	-516 307
Summa rörelsekostnader		-6 933 724	-7 666 532
Rörelseresultat		-3 286 841	-4 154 328
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-210 596	-293 221
Summa finansiella poster		-210 596	-293 221
Resultat efter finansiella poster		-3 497 437	-4 447 549
Resultat före skatt		-3 497 437	-4 447 549
Årets resultat		-3 497 437	-4 447 549

*OK
Tus på ON
↑*

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	60 395 507	60 911 814
Summa materiella anläggningstillgångar		60 395 507	60 911 814
Summa anläggningstillgångar		60 395 507	60 911 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 199	611 370
Övriga fordringar		11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 173	16 081
Summa kortfristiga fordringar		25 383	627 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 052 760	9 187 743
Summa kassa och bank		7 052 760	9 187 743
Summa omsättningstillgångar		7 078 143	9 815 205
SUMMA TILLGÅNGAR		67 473 650	70 727 019

dr
op
T.S
K

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 918 484	50 911 151
Fond för yttre underhåll		516 198	588 543
Summa bundet eget kapital		48 434 682	51 499 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 112 011	270 526
Årets resultat		-3 497 437	-4 447 549
Summa fritt eget kapital		-4 609 448	-4 177 023
Summa eget kapital		43 825 234	47 322 671
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 195 000	21 195 000
Summa långfristiga skulder		21 195 000	21 195 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 828 561	1 132 402
Skatteskulder		202 952	200 236
Övriga skulder		455	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 448	876 710
Summa kortfristiga skulder		2 453 416	2 209 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 473 650	70 727 019

ok
DP
Tus
R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 610 617	2 379 778
Hyror bostäder	749 605	742 173
Hyror garage och parkeringsplatser	235 190	234 570
Övriga intäkter	45 631	33 136
Försäkringsersättning	0	122 547
	3 641 043	3 512 204

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	192 532	104 934
Städning	141 694	26 251
Trädgårdsskötsel/yttre skötsel	113 612	145 151
Snöröjning/sandning	75 000	75 000
Reparation & underhåll	3 028 647	3 317 445
Fastighetsel	93 778	157 533
Fjärrvärme	936 679	924 886
Vatten	370 069	281 982
Sophämtning	85 116	127 444
Fastighetsförsäkring	97 285	124 154

T.S. 2018
2017

Kabel-TV/Bredbandskostnader	61 752	74 328
Hyra garageplatser/förråd	277 747	290 213
Fastighetsskatt/avgift	101 612	101 340
Övriga driftskostnader	20 215	3 434
Försäkringsärende	46 265	0
Vattenskada & självrisk	275 618	0
	5 917 621	5 754 095

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Telefoni/datakommunikation/hemsida	17 060	14 599
Porto/bankkostnader	8 786	19 329
Ekonomisk förvaltning (Deloitte/Agentia)	0	24 242
Ekonomisk förvaltning (Princip Redovisning)	102 084	66 493
Konsultarvoden	108 838	390 658
Revision	20 000	20 000
Övriga fastighetskostnader	23 090	17 681
Övriga externa kostnader	11 208	626 733
Medlems-och föreningsavgifter	5 082	6 223
	296 148	1 185 958

Not 5 Styrelsearvode

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	151 428	165 714
Sociala kostnader	46 899	44 457
Löner	5 320	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	203 647	210 171

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	210 356	290 289
Övriga räntekostnader	240	2 932
	210 596	293 221

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 502 213	63 502 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 502 213	63 502 213
Ingående avskrivningar	-2 590 399	-2 074 092
Årets avskrivningar	-516 307	-516 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 106 706	-2 590 399
Utgående redovisat värde	60 395 507	60 911 814
Taxeringsvärden byggnader	38 140 000	38 140 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	52 940 000	52 940 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek ränta bunden 1,07% villkorsändringsdag 2021-04-19	15 895 000	15 895 000
Stadshypotek ränta f n 0,72% villkorsändringsdag 2019-04-23	5 300 000	5 300 000
	21 195 000	21 195 000

Not Ställda säkerheter

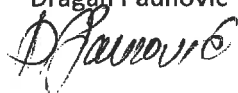
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	30 494 440	30 494 440
	30 494 440	30 494 440

ok pp
/

Upplands Väsby 17/4 - 2019


Maria Mickels
Ordförande

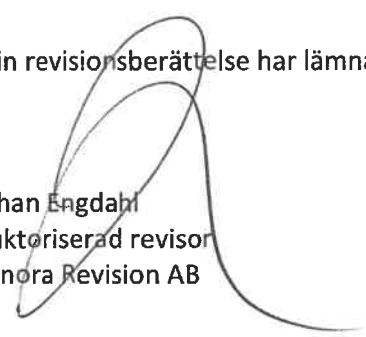

Agneta Franzen

Dragan Paunovic



Thomas Ström

Maud Borg

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2019


Johan Engdahl
Auktoriserad revisor
Sonora Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kavalleristen 2009, org.nr 769620-6684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kavalleristen 2009 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 för föreningen.

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

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 på fel, 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 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

Sonora | Revision

mina 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. 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 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 Kavalleristen 2009 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 revisionssed 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.

Sonora | Revision

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 24 april 2019

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

