



Årsredovisning 2020

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

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

KE PK
JK LD ds

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 83 upplåtna med bostadsrätt och 7 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 Simpleko 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. De av stämman beslutade nya stadgarna registreras och delas ut till alla under 2021. 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 99 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12 Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 101. Under året har 7 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 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 12 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 under 2020.

Ärendet togs upp i byggnads- och tillståndsnämnden 2020-06-11. Det blev avslag på fyra punkter som meddelades 2020-06-18. Överklagandet av beslutet till Mark- och miljödomstolen skickades in till Länsstyrelsen 2020-11-09 och beräknas ta cirka sex månader.

Styrelsen arbetade under 2020 med underlaget inför inlämnandet av en ny ansökan om bygglov.

Det är ett arbete som fortfarande pågår. 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.

Under året har följande underhåll genomförts:

Genomförda åtgärd	Kkr
Anläggningskontroll av säkerhetsanläggning och lås och nya ackumulatorer	14
Rensning av skogsdungen	10
Fällning av alm (torr)	14
Avgasare TTM och MAG filtertyp TTM	43
Tryckdämpningskärl	8

PL
TE
ber
XX
HJ

Föreningens resultat för år 2020 är -219 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -603 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 733 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 Kkr.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på en extra amortering om 1 500 Kkr på föreningens lån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är främst att föreningen amorterat på fastighetslån under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

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	2022/2023	7,4
Takrenovering	2022/2023	6
Asfaltering	2022/2023	3,5
Byte av spillvattensystem	2022/2023	3,7
Byte av dagvettanledningar	2022/2023	1,2
Grundmurstätning	2022/2023	1,6
Renovering av balkong/räcken	2022/2023	2,4

PG
KE
JL
JL

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 712 556	21 967 173	1 321 941	-5 241 975	-603 595	88 156 100
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			234 000	-234 000		
Balanseras i ny räkning				-603 595	603 595	
Upplåtelser	1 047 911	1 009 565				2 057 476
Årets resultat					-219 048	-219 048
Belopp vid årets utgång	71 760 467	22 976 738	1 555 941	-6 079 570	-219 048	89 994 528

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 059	3 013	3 113	3 214	3 225
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-219	-603	-486	-63	-169
Soliditet, %	74,7	73,1	72,4	71,9	72,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	466	466	466	466	466
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 342	6 760	6 896	7 005	7 005
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 170	14 869	15 167	15 174	15 174
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,99	0,98	0,74	0,77	1,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,7	28,9	28,8	28,6	28,4

* 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	-6 079 570
Årets resultat	-219 048
	-6 298 618
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	234 000
I ny räkning överföres	-6 532 618
	-6 298 618

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 059 004	3 013 002
Övriga rörelseintäkter		406	399
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 059 410	3 013 401
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 694 354	-1 865 055
Övriga externa kostnader	4	-338 790	-474 959
Personalkostnader	5	-218 664	-233 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 009	-739 226
Summa rörelsens kostnader		-2 984 817	-3 312 868
Rörelseresultat		74 593	-299 467
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 037	5 165
Räntekostnader		-303 678	-309 293
Summa finansiella poster		-293 641	-304 128
Resultat efter finansiella poster		-219 048	-603 595
Årets resultat		-219 048	-603 595

PS
KE
JUL

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	108 169 021	108 817 863
Inventarier	7	323 598	393 465
Installationer	8	55 483	18 769
Pågående nyanläggningar	9	8 288 061	7 178 419
Summa materiella anläggningstillgångar		116 836 163	116 408 516
Summa anläggningstillgångar		116 836 163	116 408 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		153 937	111 767
Övriga fordringar		13 801	14 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	178 906	173 679
Summa kortfristiga fordringar		346 644	300 373
Kassa och bank		3 299 011	3 845 631
Summa omsättningstillgångar		3 645 655	4 146 004
SUMMA TILLGÅNGAR		120 481 818	120 554 520

PL
KE dr
22 JAD

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 737 205

92 679 729

Yttre fond

1 555 941

1 321 941

Summa bundet eget kapital

96 293 146

94 001 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 079 570

-5 241 975

Årets resultat

-219 048

-603 595

Summa fritt eget kapital

-6 298 618

-5 845 570

Summa eget kapital

89 994 528

88 156 100

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

0

31 500 000

Summa långfristiga skulder

0

31 500 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

11

30 000 000

0

Leverantörsskulder

98 358

455 645

Aktuell skatteskuld

10 907

10 025

Övriga skulder

473

61 420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

377 552

371 330

Summa kortfristiga skulder

30 487 290

898 420

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 481 818

120 554 520

Handwritten signatures and initials:
PZ
KE
JL

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	74 593	-299 467
Avskrivningar	733 009	739 226
Erhållen ränta mm	10 037	5 165
Erlagd ränta	-303 678	-309 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 961	135 631
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-42 170	-22 549
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 101	7 129
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-357 287	-25 979
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-53 843	56 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 560	151 115
Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	-51 014	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	-1 109 642	-1 852 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 160 656	-1 852 885
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 047 911	2 491 162
Upplåtelseavgifter	1 009 565	1 251 708
Amortering långfristiga lån	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	557 476	3 742 870
Förändring av likvida medel	-546 621	2 041 100
Likvida medel vid årets början	3 845 632	1 804 532
Likvida medel vid årets slut	3 299 011	3 845 632

PG
KE
JXL
JXL

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 5-10 år

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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.

PL
KE
JW
ALD

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 177 922	2 137 258
	Hyresintäkter bostäder	535 796	530 762
	Hyresintäkter garage	175 462	177 479
	Hyresintäkter p-plats	145 634	146 316
	Bredband och kabel-tv	6 450	6 450
	Överlåtelseavgifter	5 895	5 684
	Pantsättningsavgifter	8 426	4 124
	Övriga hyresintäkter	3 418	4 929
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 059 003	3 013 002

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	58 124	57 865
	Städ	80 960	85 670
	Trädgårdsskötsel samt yttre skötsel	102 189	133 938
	Yttre skötsel	67 919	25 706
	Snöröjning, sandning	40 449	94 095
	Fastighetsel	276 230	380 925
	Värme	244 565	238 643
	Vatten	169 369	180 291
	Renhållning	156 977	126 274
	Kabel-TV	58 454	57 059
	Bredband	72 110	69 220
	Fastighetsavgift	128 610	123 930
	Fastighetsförsäkring	72 815	72 425
	Försäkringsskador	0	42 465
	Reparationer och underhåll	145 094	139 471
	Förbrukningsmaterial och inventarier	15 054	33 176
	Övriga driftkostnader	5 435	3 902
	Summa driftkostnader	1 694 354	1 865 055

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revision	20 200	18 980
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	126 929	124 636
	Ekonomisk förvaltning, extra	17 933	15 068
	Konsultkostnader	94 382	48 044
	It-kostnader	0	2 830
	Bankkostnader	3 769	3 773
	Kostnad för medlemsmöten	29 508	171 887
	Ordningställande föreningslokal	0	30 802
	Övriga administrationskostnader	46 069	58 939
	Summa övriga externa kostnader	338 790	474 959

PS
KE dw
xv HJ

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode verksamhetsåret 18/19	0	40 000
	Styrelsearvode verksamhetsåret 19/20	25 000	135 000
	Styrelsearvode verksamhetsåret 20/21	137 000	0
	Arvode till valberedningen	6 000	6 000
	Sociala kostnader	50 664	52 628
	Summa personalkostnader	218 664	233 628

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	113 698 373	113 698 373
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 698 373	113 698 373
	Ingående avskrivningar	-4 880 510	-4 231 668
	Årets avskrivningar	-648 842	-648 842
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 529 352	-4 880 510
	Utgående redovisat värde	108 169 021	108 817 863
	Redovisat värde byggnader	50 912 872	51 180 793
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 234 149	35 615 070
	Redovisat värde mark	22 022 000	22 022 000
	Summa redovisat värde	108 169 021	108 817 863
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 000 000	78 000 000
	varav byggnader:	47 000 000	47 000 000

Not 7	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	807 893	807 893
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	807 893	807 893
	Ingående avskrivningar	-414 428	-337 856
	Årets avskrivningar	-69 867	-76 572
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-484 295	-414 428
	Utgående redovisat värde	323 598	393 465

PC
K&AS
JL AL

NOTER

Not 8	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	171 959	171 959
	Årets anskaffningar	51 014	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 973	171 959
	Ingående avskrivningar	-153 190	-139 378
	Årets avskrivningar	-14 300	-13 812
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 490	-153 190
	Utgående redovisat värde	55 483	18 769

Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 178 419	5 325 534
	Inköp	1 109 642	1 852 885
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 288 061	7 178 419
	Utgående redovisat värde	8 288 061	7 178 419

Pågående nyanläggningar avser påbyggnadsprojektet.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring Brandkontoret	47 984	46 493
	Försäkring Anticimex	21 119	3 806
	Kabel-TV	0	14 613
	Bredband	69 220	69 220
	Övriga förutbetalda kostnader	40 583	39 547
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 906	173 679

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Lån SBAB	0	31 500 000
	Summa långfristiga skulder	0	31 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	rörlig	0,80		8 000 000
SBAB	rörlig	0,81		4 000 000
SBAB	rörlig	0,78		8 750 000
SBAB	rörlig	0,78		2 250 000
SBAB	rörlig	0,78		7 000 000
Summa			0	30 000 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-30 000 000
Summa långfristiga skulder				0

PK
KE ds
JUL AA

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	259 530	225 968
	Upplupna räntekostnader	15 570	20 908
	Fjärrvärme och el	65 192	71 350
	Beräknat revisionsarvode	19 600	19 000
	Övriga upplupna kostnader	17 660	34 104
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 552	371 330

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Sundbyberg 2021- 06- 17


Kristina Karlsson

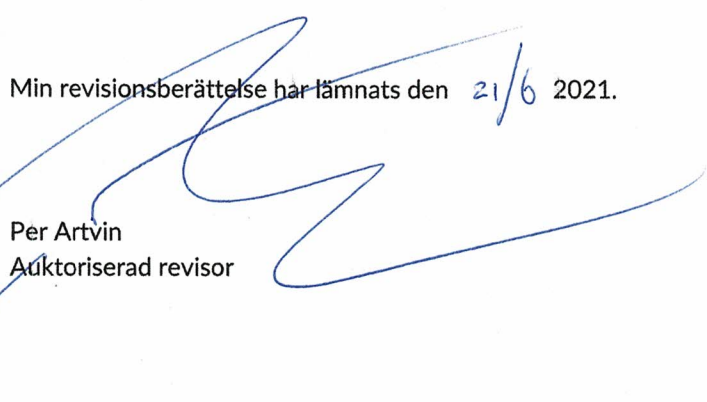

Heino Ikonen


Per Gunolf


Klas Eriksson


Lena Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/6 2021.


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 2020.

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 2020 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 2020 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

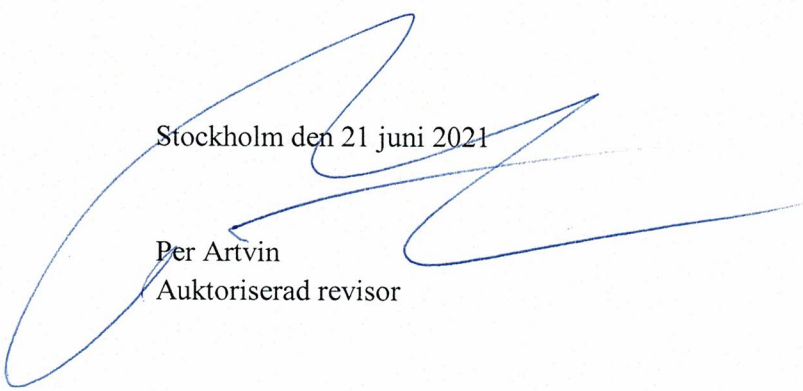
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 21 juni 2021

Per Artvin
Auktoriserad revisor