

Årsbokslut för
BRF Kavalleristen 2009

769620-6684



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kavalleristen 2009 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att framja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-20. Från och med 25 april 2013, efter att fastigheten förvärvades från Väsbyhem och föreningen blev lagfaren ägare av fastigheten Vilunda 6:23, har verksamheten bedrivits som bostadsrättsförening.

Den ekonomiska planen registrerades 2012-12-10 och fastighetens värdeår är 1970.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-04-24.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m²)
Bostäder (varav 10 st hyresrätter)	76	5 396
P-Platser (arrenderade platser)	41	
Garage (arrenderade platser)	11	
Garage MC (arrenderade platser)	3	
Cykelförråd	3	
	<hr/>	<hr/>
	134	5 396

Lägenheterna är fördelade enligt följande

38 st 2 rum och kök 63

38 st 3 rum och kök 79

Fastighetsadresser

Kavallerigatan 14-21

Kavallerigatan 29-33

Kavallerigatan 46-51

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam med ansvarsförsäkring som ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägget ingår INTE sedan maj 2022.

Föreningsavtal

Företag

Renew Service

MH Drift

Renew Service

Johansson Rör

Kategori

Ekonomisk Förvaltning

Fastighetsskötsel

Snöröjning

VVS

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

För- och Efternamn	Uppdrag	Omval/år
Agnéta Franzén	Ordförande	2023
Aida Omanovic	Ledamot	2023
Thomas Ström	Ledamot	Avgick 29 september 2022
Maud Borg	Ledamot	2023
Levent Beris	Ledamot	Fr.o.m 2022-09-29
Levent Beris	Suppleant	T.o.m 2022-09-28

Valberedning

Ingen valberedning är vald.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av Agnéta Franzén, i förening med en ledamot.

Revisor

Av stämman vald Johan Engdahl, auktoriserad revisor, Sonora Revision AB

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-07.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 6 stycken överlåtelser skett. Inga upplåtelser.

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

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 81 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 85.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 12 protokollförd sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Ombyggnad och Underhåll

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2022	OVK
2022	Radonsanering (2021-2022)

Historiskt genomfört underhåll

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Relining
2021	Påbörjat radonsanering

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -182 tkr. Inga förändringar i årsavgift för verksamhetsår 2022. Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningarna, föreningen har för övrigt en god likviditet.

För 2023 höjs avgifterna med 10%.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2023	Underhåll av fasader
2023	SBA (Systematisk brandskyddsarbete)
2023	Underhållsplan (Digital)

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 209	4 109	3 865	3 746	3 647
Årets resultat	-1 068	-2 896	-5	-440	-3 497
Fond för yttre underhåll	1 102	712	517	322	127
Belåning, kr/kvm totalyta	3 557	3 557	3 557	3 557	3 557
Räntekänslighet*	5	5	5	5	5
Soliditet, %	66,0	66,1	65,6	65,4	65,0
Årsavgift bostäder, kr/kvm	749	749	749	749	749

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Man sparar till framtida kostsamma underhållsåtgärder. När sedan en större underhållsåtgärd behöver göras, plockar man ut och använder dessa fondpengar. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	43 535 518	4 382 966	712 325	-5 445 788	-2 895 830
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			195 063	-3 090 893	2 895 830
Årets resultat					-1 068 400
Vid årets slut	43 535 518	4 382 966	907 388	-8 536 681	-1 068 400

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-8 536 681
Årets resultat	-1 068 400
	<hr/>
	-9 605 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-9 605 081
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	321 771
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-241 416
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-9 524 726

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	907 388
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-80 355
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	827 033

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 208 880	4 108 760
Övriga rörelseintäkter	3	704 179	-
		<u>4 913 059</u>	<u>4 108 760</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 504 980	-5 832 882
Övriga externa kostnader		-386 028	-313 194
Planerat Underhåll	5	-321 771	-
Personalkostnader	6	-144 094	-224 573
Avskrivningar	7	-516 307	-516 307
		<u>-5 873 180</u>	<u>-6 886 956</u>
Rörelseresultat		<u>-960 121</u>	<u>-2 778 196</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-108 281	-117 740
		<u>-108 279</u>	<u>-117 634</u>
Årets resultat		<u>-1 068 400</u>	<u>-2 895 830</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	58 330 280	58 846 586
		<u>58 330 280</u>	<u>58 846 586</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 330 280</u>	<u>58 846 586</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 663	3 820
Övriga fordringar		2 452	4 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 612	110 677
		<u>93 727</u>	<u>119 415</u>
Kassa och bank	11	2 005 538	2 245 023
		<u>2 005 538</u>	<u>2 245 023</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 099 265</u>	<u>2 364 438</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 429 545</u>	<u>61 211 024</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 535 518	43 535 518
Upplåtelseavgifter		4 382 966	4 382 966
Yttre underhållsfond		1 102 451	907 388
		<u>49 020 935</u>	<u>48 825 872</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 536 681	-5 445 788
Årets Resultat		-1 068 400	-2 895 830
		<u>-9 605 081</u>	<u>-8 341 618</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>39 415 854</u>	<u>40 484 254</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>19 195 000</u>	<u>19 195 000</u>
		19 195 000	19 195 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		60	-
Leverantörsskulder		990 659	985 539
Skatteskulder		233 168	223 728
Övriga skulder		-	101 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>594 804</u>	<u>221 184</u>
		1 818 691	1 531 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 429 545</u>	<u>61 211 024</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 068 400	-2 895 830
Avskrivningar återföres	516 307	516 307
	<u>-552 093</u>	<u>-2 379 523</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-552 093	-2 379 523
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 688	-2 373
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	286 920	-70 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-239 485	-2 452 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 000 000
Årets kassaflöde	-239 485	-4 452 277
Likvida medel vid årets början	2 245 023	6 697 300
Likvida medel vid årets slut	2 005 538	2 245 023

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årstredovisning är upprättad i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsbokslut. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enligt med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsprinciper.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	2113
Fastighetsförbättringar	Avskrivningstid 20 år	2033
Markinventarier	Avskrivningstid 50 år	2064

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och basers på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 191 077	3 049 830
Hysesintäkter bostäder	771 520	783 936
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	218 512	227 421
Övrigt	27 771	47 573
	4 208 880	4 108 760

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar	683 838	-
Övrigt	20 341	-
Summa	704 179	-

Not 4 Drift

	2022-12-31	2021-12-31
El	135 594	94 960
Uppvärmning	1 030 741	1 077 764
Vatten	266 466	344 404
Avfallshanteirng	248 205	155 290
Städning	127 508	-
Kabel TV	56 406	54 789
Ekonomisk Förvaltning	142 476	98 356
Teknisk Förvaltning	14 124	68 614
Fastighetsskötsel	177 519	104 242
Markskötsel	141 355	35 547
Vinterskötsel	84 774	80 118
Övriga avtal	9 909	-
Energioptimering	308 610	4 500
Fastighetsförsäkring	177 976	286 172
Fastighetsavgift	120 164	110 884
Fastighetsreparationer	480 945	976 607
Vattenskada	958 655	1 364 028
Övrigt	23 553	976 607
	4 504 980	5 832 882

Not 5 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Planerat Underhåll OVK coh åtgärder	321 771	-
	321 771	-

Not 6 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	114 000	114 000
Sociala avgifter	18 470	32 086
Löner till timanställda	9 815	78 487
Övriga kostnader	1 809	-
	144 094	224 573

Not 7 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	516 307	516 307
Summa	516 307	516 307

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	96 562	116 489
Räntekostnader, övriga	11 719	1 251
Summa	108 281	117 740

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 502 213	63 502 213
	63 502 213	63 502 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 655 626	-4 139 320
-Årets avskrivning enligt plan	-516 307	-516 307
	-5 171 933	-4 655 627

Redovisat värde vid årets slut

	58 330 280	58 846 586
Taxeringsvärde Byggnader	54 472 000	46 212 000
Taxeringsvärde Mark	26 000 000	18 800 000
Taxeringsvärde Total	80 472 000	65 012 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	40 748	96 282
Kabel TV	15 533	14 099
Väsby Hem	29 331	-
Övrigt	-	296
	85 612	110 677

Not 11 Kassa och Bank

	2021-12-31	2022-12-31
Swedbank	2 005 538	-
Handelsbanken	-	2 245 023
	2 005 538	2 245 023

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	365132	0,39	2024-04-30	15 895 000	15 895 000
Stadshypotek	378085	0,38	2024-07-30	3 300 000	3 300 000
				19 195 000	19 195 000

Nästa års beräknade amortering

-

Nästa års låneomsättning

-

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

19 195 000

Fastighetsinteckningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	22 671 000	30 494 440
Varav obelånade	7 823 440	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	49 689 440	49 689 440

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	359 651	36 797
Upplupen ränta fastighetslån	12 805	12 805
Upplupen fastighetsel	12 608	-
Upplupen uppvärmning	157 783	160 253
Upplupen revision	30 000	-
Upplupen övrigt	21 957	11 329
	594 804	221 184

Underskrifter

Upplands Väsby 2023-.....

.....
Agnéta Franzén
Styrelseordförande

.....
Aida Omanovic

.....
Thomas Ström

.....
Maud Borg

.....
Levent Beris

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

.....
Johan Engdahl
Auktoriserad revisor, Sonora Revision AB