

Styrelsen för Brf Kavalleristen 2009 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt 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.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 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.

Fastigheten är belägen i Upplands Väsby. Adressen är Kavallerigatan 14-21, 29-33 samt 46-51. Värdeår: 1970

Fastigheten består av sju bostadshus med totalt 76 stycken bostadslägenheter. Varav 66 stycken är upplåtna som bostadsrätt och 10 stycken som hyresrätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 5 396 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:

Antal	Typ
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.

Underhållsplan

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

Förvaltningsavtal

Föreningens tekniska handhas av styrelsen samt utsedda underleverantörer. Snöröjning utförs av Renew Service AB, teknisk förvaltning av MH Drift AB och ekonomisk förvaltning av Storholmen Förvaltning AB.

T.S.
40
AB

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.
Föreningen är idag medlem hos Fastighetsägarna.
Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utöver planerat underhåll även haft utgifter för att laga maskiner i tvättstuga. En ny digital bokningstavla har installerats.

Fått 5 vattenskador 2 stycken pga. läckande radiatorrör och 2 stycken pga. relining samt 1 för en trasig vattenbehållare i toalett.

Brand i förråd pga. uppladdning av el-scootrar där trolig orsak var att ett batteri exploderade med följd att trapphuset fick saneras och förrådet rivs och byggas om, lägenheterna tvättas och en lägenhet delvis målas om.

För att förhindra vattenläckor i marken, pga. byggnation inom Fyrklövern med sjunkande mark som följd, har föreningens gångvägar setts över och åtgärder vidtagits genom underhållsarbetet i marken framför Kavallerigatan 19-21.

Portalvägen från parkeringen är i dåligt skick men där inväntar vi besked från Väsby Kommun om dom kommer ta hand om underhållet när den delen av vår brf troligen blir allmän gång-/cykelväg.

Föreningen har gjort radonmätning och radon sanerat 10 stycken av 12 stycken lägenheter. Två lägenheter pågår fortfarande.

Löpande kostnader för jurister som för vår talan gällande vår portalväg och för att vi inte kommer in i en lägenhet som måste radonsaneras.

Föreningen har haft stora problem med ytterbelysningen och fått ha lamporna tända dygnet runt under november-januari.

Under våren har vi övergått till IP-telefoni för porttelefonerna som kopplas till mobiltelefoner.

Medlemsinformation

Medlemmarnas i föreningen uppgick vid årets början av 81 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 81.

Under året har 6 stycken överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut 10 stycken hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021-04-07 haft följande sammansättning:

Agnéta Franzén	ledamot/ordförande
Aida Omanovic	ledamot/ekonomiskt ansvarig
Thomas Ström	ledamot/tekniskt ansvarig
Maud Borg	ledamot/sekreterare, markansvarig
Dragan Paunovic	suppleant

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "T.S.A." and "YB".

Huvudansvarig revisor

Johan Engdahl, auktoriserad revisor, Sonora Revision AB

Valberedning

Ingen valberedning är vald.

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Föreningen tecknas av

Agnéta Franzén

i föreningen med en av

Aida Omanovic

Thomas Ström

Maud Borg

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "T. Ström" and "M. Borg".

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 109	3 865	3 746	3 647
Resultat efter finansiella poster	-2 896	-5	-440	-3 497
Soliditet (%)	66,1	65,6	65,4	65,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 535 518	4 382 966	712 325	-5 245 656	-5 069	43 380 084
Avsättning till fond för yttre underhåll			195 063	-195 063		0
Disposition av föregående års resultat:				-5 069	5 069	0
Årets resultat					-2 895 830	-2 895 830
Belopp vid årets utgång	43 535 518	4 382 966	907 388	-5 445 788	-2 895 830	40 484 254

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-5 445 788
Årets resultat	-2 895 830
	-8 341 618

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	195 063
I ny räkning överföres	-8 536 681
	-8 341 618

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

HB
T.S.A.
UTO

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 108 760	3 865 157
Summa rörelseintäkter		4 108 760	3 865 157
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-5 832 882	-2 715 715
Övriga externa kostnader		-313 194	-188 069
Personalkostnader	2	-224 573	-204 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 307	-516 307
Summa rörelsekostnader		-6 886 956	-3 624 956
Rörelseresultat		-2 778 196	240 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 740	-245 393
Summa finansiella poster		-117 634	-245 270
Resultat efter finansiella poster		-2 895 830	-5 069
Resultat före skatt		-2 895 830	-5 069
Årets resultat		-2 895 830	-5 069

MB T.S. R
okw

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	58 846 586	59 362 893
Summa materiella anläggningstillgångar		58 846 586	59 362 893
Summa anläggningstillgångar		58 846 586	59 362 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 820	5 896
Övriga fordringar		4 918	4 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 677	106 912
Summa kortfristiga fordringar		119 415	117 042
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 245 023	6 697 300
Summa kassa och bank		2 245 023	6 697 300
Summa omsättningstillgångar		2 364 438	6 814 342
SUMMA TILLGÅNGAR		61 211 024	66 177 235

T.S.A
ak

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 918 484	47 918 484
Fond för yttre underhåll		907 388	712 325
Summa bundet eget kapital		48 825 872	48 630 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 445 788	-5 245 656
Årets resultat		-2 895 830	-5 069
Summa fritt eget kapital		-8 341 618	-5 250 725
Summa eget kapital		40 484 254	43 380 084
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	19 195 000	0
Summa långfristiga skulder		19 195 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	0	21 195 000
Leverantörsskulder		985 539	876 188
Skatteskulder		223 728	217 496
Övriga skulder		101 319	4 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 184	504 106
Summa kortfristiga skulder		1 531 770	22 797 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 211 024	66 177 235

HB
Tisk
ak

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 (K2).

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.

HB
A. S
ab

Not 2 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	114 000	112 461
Sociala kostnader	32 086	32 219
Löner	78 487	60 185
	224 573	204 865

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 502 213	63 502 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 502 213	63 502 213
Ingående avskrivningar	-4 139 320	-3 623 013
Årets avskrivningar	-516 307	-516 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 655 627	-4 139 320
Utgående redovisat värde	58 846 586	59 362 893
Taxeringsvärden byggnader	46 212 000	46 212 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	18 800 000
	65 012 000	65 012 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,39	2024-04-30	15 895 000	15 895 000
Stadshypotek	0,38	2024-07-30	3 300 000	5 300 000
			19 195 000	21 195 000

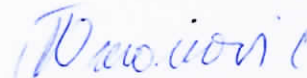
I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 494 440	30 494 440
	30 494 440	30 494 440

Upplands Väsby 2022 03-05


Agneta Franzen
Ordförande


Aida Omanovic


Thomas Ström



Maud Borg



Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03-08


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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred 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 mina 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. 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 2021 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 8 mars 2022

Johan Engdal
Auktoriserad revisor