

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF KAVALJEREN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KAVALJEREN

Tid: Onsdagen den 25 juni 2025, kl. 19:00

Lokal: Sällskapsrummet, Tibble kyrka

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Kavaljeren
Org nr 769627-0466

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-10, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Hans Ollfors	Ordförande	2025	
Anders Sterner	Ledamot	2025	
Hans Engberg	Ledamot	2025	
Anita Miller	Suppleant	2025	
Lars Kämpe	Suppleant	2025	
William Sjöberg	Suppleant	2025	
Helena Didehvar	Suppleant	2025	Avgått direkt efter stämman våren 2024

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-23.

Föreningen har antagit stadgarna efter två enhålliga stämmobeslut vid ordinarie föreningsstämmor 2023-04-23 samt 2024-10-04.

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman valde till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young AB.

Valberedning fram till nästa ordinarie stämma utsågs till Pamela Sung och Jens Bjöörn.

Föreningsstämman reserverade 85 950 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning av arvodet.

Föreningen äger sedan 2014 fastigheten Haren 2 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 446 m². Totalyta enligt taxeringsbesked 6 810 m² inkl. 1 364 m² lokalyta (garage).

Föreningen disponerar över 56 parkeringsplatser varav 56 i garage.

I fastigheten finns även styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra, samt utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd fördelade i källare- och våningsplan.

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Föreningen är delaktig i Haren GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Haren 1 (Brf Colourfront). Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage inkluderande garageport, anläggning för uppvärmning, anläggning för ventilation, belysningsarmaturer, el för nämnda tekniska anläggningar samt dilatationsfogbrygga. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2066. Totalt underhåll enligt underhållsplan uppgår till 15 501 tkr för åren 2025-2066.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende nödutrymning från garage och servitut avseende passage; båda upplåtna i fastigheten Haren 1 (Brf Colourfront). I föreningens fastighet finns upplåtna servitut avseende linspänd belysning till förmån för fastigheten Tibble 8:16 (Täby kommun) och nödutrymning från garage till förmån för fastigheten Haren 2 (Brf Kavaljeren).

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners och Bostadsrätterna hos Folksam, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med Cura Center AB avseende fastighetsskötseln, Städbolag Ett i Täby avseende lokalvård, AB Enebybergs Plåtslageri om taksfattning samt Hortologerna i Danderyd AB (Hortum) avseende innergårdsskötsel och snöskottning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Infometric installerade nya IMD-mätare i mitten av mars för att byta ut de uttjänta, kostnaden har hanterats som periodiskt underhåll, se not 5.

Då föreningen debiterar sina medlemmar enligt IMD (Individuell mätning och debitering) för laddelen, hushållsel och varmvatten så har föreningen nyttjat rätten att göra avdrag för den ingående momsen, detta då IMD enligt Skatteverket utgör obligatorisk momspliktig verksamhet.

Sju nya elbilsaddplatser har under året beställts av Eways AB, vilka installerade föreningens tidigare laddplatser 2020. Styrelsen förskottsbetalade installationen (122 500 kr exkl avdrag för ingående moms) till Eways AB i november 2024 med styrelsens vetskap om att Eways AB var under företagsreskonstruktion. Beslutet togs efter intygande från säljansvarig hos Eways AB om att snabb installation skulle ske. Eways AB sattes dock per 2024-12-19 i konkurs.

Till följd av konkursen har föreningens fordran gentemot Eways avseende beställda laddplatser och elavgifter (IMD) från föreningens laddplatser exklusive avdragen ingående moms klassificerats som förlust. Konkursförvaltaren meddelar 2025-01-15 att KG Knutsson AB har förvärvat Eways verksamhet av konkursboet och kommer att driva Eways verksamhet vidare. Styrelsen har i april 2025 slutit ett nytt avtal med KG Knutsson AB om installation av laddplatser till en kostnad om 100 000 kr exklusive moms, vilket innebär en kostnadsbesparing på utifrån ursprungling beräknad kostnad för installationen på 22 500 kr exkl. moms. I syfte att läka den förlust föreningen riskerar i och med den förskottsbetalning som gjordes till Eways AB har styrelsen valt att avsäga sig det av stämman tilldelade styrelsearvodet för året 2024: 85 950 kr samt sociala avgifter 27 005 kr (31,42%). Tillsammans med kostnadsbesparingen i och med det nya avtalet med KG Knutsson (22 500 kr) beräknas detta täcka föreningens riskerade förlust i samband med förskottsbetalningen till Eways AB. För mer information se även not 6, 7 och 10.

Riskerad ekonomisk skada	- 122 500 kr
Avsagt styrelsearvode inkl. sociala avgifter	112 955 kr
<u>Kostnadsbesparing nytt avtal</u>	<u>22 500 kr</u>
Summering:	12 955 kr

Styrelsen fortsätter under 2025 att driva föreningens talan mot konkursförvaltaren avseende föreningens fordringar gentemot Eways AB. Eventuell återbäring från Eways konkurs kommer i sin helhet tillfalla föreningen. Eventuell återbäring kommer inte påverka styrelsens beslutet om avsagt arvode.

Fortsättning väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Alla planerade åtgärder enligt underhållsplanen genomfördes under året.

I början av januari 2024 drabbades fastigheten av brandskada. Föreningen har under året erhållit försäkringsersättning avseende branden, se övriga rörelseintäkter. Kostnader för återställning belastar föreningens kostnad för löpande reparationer. Renoveringen är i ett slutskede med summering av fakturor, utlägg, åldersavdrag, självrisker m.m. Förslag till uppgörelse överlämnas därefter till Folksam som fastställer ett beslut. Bör vara klart senast maj 2025.

Styrelsen har tecknat ett nytt 5-årigt elavtal (fastpris) med Nordic Green fr.o.m. 1:e Mars 2025.

Obligatorisk radonmätning påbörjades i början av december 2024 och är klar i slutet av februari 2025.

Utbyte till LED-lampor på innegården inleddes.

Styrelsen beslutade att årsavgifterna för både lägenheterna samt parkeringsplatserna skulle ligga kvar på 2024 års nivå för 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 375 954	5 048 871	4 405 595	4 364 389
Resultat efter finansiella poster	kr	-463 216	132 853	-199 903	-292 028
Soliditet	%	79	79	79	78
Likviditet	%	209	192	151	217
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	768	721	601	601
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	841	788		
Skuldsättning per kvm	kr	8 034	8 161	8 289	8 637
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 046	10 205	10 365	10 800
Energikostnad per kvm	kr	168	142	142	127
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,1	14,1	17,2	18,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,9	13,0		
Sparande per kvm	kr	48	241	205	226
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	72,71	82,44		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning (övriga rörelseintäkter).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningens förlust beror till stor del på avskrivningar. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

2024 2023 2022 2021

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	126 681 000	87 994 000	1 858 069	-2 468 318	132 853
Reservering till yttre fond			430 000	-430 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-124 632	124 632	
Balansering av föregående års resultat				132 853	-132 853
Årets resultat					<u>-463 216</u>
Belopp vid årets utgång	126 681 000	87 994 000	2 163 437	-2 640 833	-463 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 640 833
Årets resultat	-463 216
	<u>-3 104 049</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	430 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-173 810
I ny räkning balanseras	-3 360 239
	<u>-3 104 049</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-463 216
Dispositioner	-256 190
	<u>-719 406</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 419 627

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 369 089	5 048 871
Övriga rörelseintäkter		927 670	153 709
Summa rörelseintäkter		6 296 759	5 202 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 019 940	-1 830 464
Periodiskt underhåll	5	-173 810	-124 632
Övriga externa kostnader	6	-387 006	-194 595
Arvoden och personalkostnader	7	0	-98 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 534 165	-1 534 165
Summa rörelsekostnader		-5 114 921	-3 782 007
Rörelseresultat		1 181 838	1 420 573
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	98 502	70 601
Räntekostnader		-1 743 556	-1 358 321
Summa finansiella poster		-1 645 054	-1 287 720
Resultat efter finansiella poster		-463 216	132 853
Årets resultat		-463 216	132 853
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-463 216	132 853
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		173 810	124 632
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-430 000	-430 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-719 406	-172 515

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	265 554 126	267 088 291
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		265 554 126	267 088 291
Summa anläggningstillgångar		265 554 126	267 088 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	10	13 216	0
Övriga fordringar	11	184 904	112 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 845	96 682
Klientmedel i SHB		3 580 267	2 630 774
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 877 232	2 839 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	953 799
<i>Summa kassa och bank</i>		0	953 799
Summa omsättningstillgångar		3 877 232	3 793 490
Summa tillgångar		269 431 358	270 881 781

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		214 675 000	214 675 000
Fond för yttre underhåll		2 163 437	1 858 069
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>216 838 437</u>	<u>216 533 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 640 833	-2 468 318
Årets resultat		-463 216	132 853
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 104 049</u>	<u>-2 335 465</u>
Summa eget kapital		213 734 388	214 197 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	29 496 980	36 825 248
Summa långfristiga skulder		<u>29 496 980</u>	<u>36 825 248</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	25 212 248	18 753 340
Leverantörsskulder		98 918	161 127
Övriga skulder	14	107 143	105 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 681	838 751
Summa kortfristiga skulder		<u>26 199 990</u>	<u>19 858 929</u>
Summa eget kapital och skulder		269 431 358	270 881 781

Kassaflödesanalys

2024-01-01 **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 181 839 1 420 573

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

Avskrivningar 1 534 165 1 534 165

Erhållen ränta 98 502 70 601

Erlagd ränta -1 743 556 -1 358 321

1 070 950 **1 667 018**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -88 048 75 323

Ökning/minskning leverantörsskulder -62 209 19 781

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -55 639 -34 950

Kassaflöde från den löpande verksamheten **865 054** **1 727 172**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -869 360 -869 360

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-869 360** **-869 360**

Årets kassaflöde **-4 306** **857 812**

Likvida medel vid årets början **3 584 573** **2 726 762**

Öresavrundning **-1** **0**

Likvida medel vid årets slut **3 580 266** **3 584 574**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Installation av gemensamhetsel	15 år	(t.o.m. år 2031)
Laddplatser för elbil	10 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer under 2025 att erhålla ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027.

Konkursförvaltaren meddelar 2025-01-15 att KG Knutsson AB har förvärvat Eways verksamhet av konkursboet och kommer att driva Eways verksamhet vidare. Styrelsen har i april 2025 slutit ett nytt avtal med KG Knutsson AB om installation av laddplatser på 100 000 kr exklusive moms. Laddplatserna kommer att installeras under 2025 och styrelsen kommer att söka investeringsbidrag från Naturvårdsverket avseende installationen. Kostnaden efter avdrag för eventuellt erhållet investeringsbidrag kommer tas upp för avskrivning på 10 år med start 2025.

Styrelsen fortsätter driva föreningens talan mot konkursförvaltaren avseende föreningens fordringar gentemot Eways AB såväl avseende förskott för installation av laddplatser som ej erhållna intäkter för tidigare perioders intäkter för elavgifter via föreningens laddplatser avseende perioden 2023-01-01-2024-07-30, se not 6 och 10. Hur stor del av föreningens fordran som föreningen kommer att återvinna fastställes troligen under 2025. Bekräftas förlusten av elavgifterna (IMD) kommer den tidigare deklarerade utgående momsen avseende dessa intäkter att rättas mot Skatteverket, därmed är denna del ej kostnadsförd som osäker, se not 10. Eventuell återbäring kommer inte påverka styrelsens beslutet om avsagt arvode.

Renoveringen av brandskadan som drabbade fastigheten i början 2025 är i ett slutskede med summering av fakturor, utlägg, åldersavdrag, självrisker m.m. Förslag till uppgörelse överlämnas därefter till Folksam som fastställer ett beslut. Detta beräknas vara klart under hösten 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 183 812	3 928 464
Hyror parkering	752 520	753 240
Vattenavgifter	104 651	81 923
Elavgifter	115 529	104 562
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	24 400	9 000
Kabel-TV avgifter	174 240	174 240
Övriga intäkter	12 287	16 392
Övrig momspliktig intäkt (laddel)	31 050	34 697
Brutto	5 398 489	5 102 518
Hysesförluster vakanser parkering	-29 400	-53 647
Summa nettoomsättning	<u>5 369 089</u>	<u>5 048 871</u>

Årsavgiften består utöver årsavgift för föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även av vattenavgifter, elavgifter samt avgift för kabel-TV.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	185 773	203 765
Reparationer, löpande underhåll	1 204 641	218 344
Elavgifter	538 834	475 677
Uppvärmning	415 161	320 443
Vatten och avlopp	187 901	169 490
Renhållning	103 972	107 128
Försäkringar	74 371	71 018
Avgift till gemensamhetsanläggning	61 618	45 000
Kabel-TV/Internet	173 700	173 700
Övriga fastighetskostnader	28 070	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 900	45 900
Summa driftskostnader	<u>3 019 941</u>	<u>1 830 465</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Byte av mätutrustning IMD	168 280	0
Byte till led-belysning	5 530	72 132
Uppdatering nödtelefoner i hiss	0	52 500
Summa periodiskt underhåll	<u>173 810</u>	<u>124 632</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	16 851	0
Kontorsmaterial	0	269
Kommunikation	4 651	4 807
Porto	666	0
Befarad förlust fordran avseende Eways AB	175 366	0
Revision	56 200	30 000
Föreningsmöten	2 185	840
Ekonomisk och administrativ förvaltning	86 895	83 445
Övriga förvaltningskostnader	22 270	48 850
Övriga externa tjänster	15 282	19 744
Medlems- och föreningsavgifter	6 640	6 640
Summa övriga externa kostnader	<u>387 006</u>	<u>194 595</u>

Eways AB sattes per 2024-12-19 i konkurs. Till följd av konkursen har föreningens fordran gentemot Eways avseende förskott på beställda laddplatser samt upplupen fordran avseende elavgifter (IMD) från föreningens laddplatser kostnadsförts då den klassificerats som osäker. Den ingående momsen är avdragsgill för föreningen och ej kostnadsförd. Bekräftas förlusten av elavgifterna (IMD) kommer den tidigare deklarerade utgående momsen avseende dessa intäkter att rättas mot Skatteverket, därmed är denna del ej kostnadsförd, se not 10. Styrelsen fortsätter driva föreningens talan mot konkursförvaltaren avseende föreningens fordringar gentemot Eways AB. Se även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	0	82 110
Sociala kostnader	0	16 041
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>98 151</u>

För att läka den förlust föreningen riskerade i och med den förskottsbetalning som styrelsen gjorde till Eways AB avseende nyinstallation av laddplatser har styrelsen valt att avsäga sig det av stämman tilldelade styrelsearvodet för året 2024: 85 950 kr samt sociala avgifter 27 005 kr (31,42%). Se även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	68 717	39 365
Övriga ränteintäkter (placeringskonto)	29 785	31 236
Summa finansiella intäkter	<u>98 502</u>	<u>70 601</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181 944 752	181 944 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 944 752	181 944 752
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 602 901	-11 068 736
Årets avskrivningar	-1 534 165	-1 534 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 137 066	-12 602 901
Utgående planenligt värde	<u>167 807 686</u>	<u>169 341 851</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 746 440	97 746 440
Utgående planenligt värde	97 746 440	97 746 440
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>265 554 126</u>	<u>267 088 291</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 590 000	140 590 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
	<u>197 590 000</u>	<u>197 590 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	193 000 000	193 000 000
Lokaler	4 590 000	4 590 000
	<u>197 590 000</u>	<u>197 590 000</u>

Not 10 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Omklassificerad osäker fordran - elavgifter IMD via Eways inkl. moms	34 697	0
Osäker fordran - elavgifter IMD via Eways inkl. moms	31 386	0
Kostnadsförd osäker kundfordran elavgifter, exkl moms	-52 867	0
Osäker fordran - förskott till leverantör avseende installation av nya laddplatser, Eways, inkl. moms	153 125	0
Kostnadsförd osäker fordran förskott leverantör exkl. moms	-122 500	0
Avdragsgill ingående moms förskott laddplatser IMD (utbetalad av Skatteverket 2025)	-30 625	0
Summa avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	<u>13 216</u>	<u>0</u>

Eways AB sattes per 2024-12-19 i konkurs. Till följd av konkursen har föreningens fordran gentemot Eways avseende förskott på beställda laddplatser samt upplupen fordran avseende elavgifter (IMD) från föreningens laddplatser kostnadsförts (se not 6) då den klassificerats som osäker. Den ingående momsen är avdragsgill för föreningen och ej kostnadsförd. Bekräftas förlusten av elavgifterna (IMD) kommer den tidigare deklarerade utgående momsen avseende dessa intäkter att rättas mot Skatteverket, därmed är denna del ej kostnadsförd. Styrelsen fortsätter driva föreningens talan mot konkursförvaltaren avseende föreningens fordringar gentemot Eways AB. Se även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	178	102
Skattefordringar	36	36
Skattefordringar (mervärdesskatt/moms)	77 196	0
Fordran vattenavgifter, IMD	42 696	36 100
Fordran elavgifter IMD (lgh och laddplatser)	64 798	41 300
Fordran Eways IMD (elavgifter laddplatser)	0	34 697
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>184 904</u>	<u>112 235</u>

Fordran gentemot Eways är omklassificerad som osäker, se not 6 samt 10.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,952	*2025-03-30	12 925 980
Stadshypotek	2,952	*2025-03-27	4 958 000
Swedbank	3,480	2025-06-17	6 458 908
Stadshypotek	2,430	2026-05-31	4 555 204
Stadshypotek	4,450	2026-06-29	12 935 052
Stadshypotek	2,290	2027-05-31	12 876 084

*Lån som löper med rörlig ränta om 90-dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	54 709 228
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-869 360
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-24 342 888
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 496 980
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	50 362 428

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	64 800 000	64 800 000
Summa ställda säkerheter	64 800 000	64 800 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	105 711	105 711
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>107 143</u>	<u>105 711</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften

Hans Engberg

Anders Sterner

Hans Ollfors
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HANS OLLFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 04:37:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLLFORS

Hans Ollfors

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.214.21

ANDERS SJÖBERG STERNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-31 10:09:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Anders Ragnar Sjöberg
Sterner

Anders Sjöberg Sterner

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.198.170.225

HANS ENGBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-30 09:47:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Åke Holger Engberg

Hans Engberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.69.19.211

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-03 06:32:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.98

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kavaljeren, org.nr 769627-0466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kavaljeren för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på styrelsens redogörelse i förvaltningsberättelsen, sidan 3, samt not 6 och not 7 i årsredovisningen. Där framgår att styrelsen valt att förskottsbeta installation av elbilsladdplatser med vetskap om att mottagaren av förskottet var i företagsrekonstruktion. En månad efter erlagd förskottsbetalning inledde mottagaren konkurs. Vidare framgår att styrelsen vidtagit åtgärder för att kompensera för den potentiella ekonomiska skada styrelsen orsakat föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kavaljeren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-03 06:31:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.98