



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kavaljeren med säte i Tomelilla org.nr. 716406-3773 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheten i Tomelilla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tryde 19:38	1989-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 625
Totalt 16 objekt		1 625

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Karlsson	Ordförande
Lars Månsson	Ledamot
Marcus Persson	Ledamot
Kjell-Arne Grahm	Suppleant
Mats Persson	Suppleant
Maria Schön	Suppleant

MP
Lars
An
40

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Karlsson, Marcus Persson, Kjell-Arne Grahm, Mats Persson och Maria Schön.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Av föreningen valda revisorer har varit: Anders Nordin, förtroendevald revsor och Alexandra Ong, BoRevision i Sverige AB, extern revisor.

Valberedning har varit: Hannah Bengtsson Larsen (sammankallande) och Björn Jacobsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024-02-28. Fastighetsbesiktningen gjordes i samband med upprättande av en ny underhålls- och investeringsplan. Underhålls- och investeringsplanen upprättas av HSB Skåne och beräknas vara färdig under våren 2024.

Underhåll under året:
Byte av stuprör och takrännor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2028	Byte av en del värmepumpar. Rensning och injustering av ventilation. Rensning dag- och spillvattenledningar. Stamspolning avlopp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

MP
Am
An

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	328	283	386	409	384
Skuldsättning, kr/kvm	5 194	5 302	3 860	4 044	4 229
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 194	5 302	3 860	4 044	4 229
Räntekänslighet, %	8	8	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	654	635	622	622	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	98
Totala intäkter, kr/kvm	662	636	627	623	622
Nettoomsättning, tkr	1 065	1 032	1 017	1 011	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	-480	-2 483	228	48	301
Soliditet, %	-2	3	30	27	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Vatten, värme och el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

MP
Lust
An

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Förlusten beror till stor del på underhåll som gjorts och högre räntekostnader.

I underhållsplanen ligger de kommande 5 åren underhållskostnader för ca 1,1 miljoner kronor.

Föreningen har i likvida medel per 2023-12-31 ca 1,3 miljoner kronor.

Kassaflödet kommer att bevakas och årsavgifterna höjas vid behov.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	632 000	0	0	632 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	206 575	206 575
S:a bundet eget kapital, kr	632 000	0	206 575	838 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 125 221	-2 483 137	-206 575	-564 491
Årets resultat, kr	-2 483 137	2 483 137	-480 170	-480 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-357 916	0	-686 745	-1 044 661
S:a eget kapital, kr	274 084	0	-480 170	-206 086

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 896 000 kr samt ianspråktagande skett med 689 425 kr

MP L
fuss A
M

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-357 916
Årets resultat, kr	-480 170
Reservation till underhållsfond, kr	-896 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	689 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 044 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 044 661

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

MP
Linn AO
M

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 064 873	1 031 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 053	1 712
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 074 926	1 033 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-940 659	-2 987 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 782	-18 067
Personalkostnader	Not 6	-31 947	-29 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 005	-323 005
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 331 393	-3 358 091
RÖRELSERESULTAT		-256 467	-2 324 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38 524	8 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 227	-166 577
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-223 703	-158 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-480 170	-2 483 137
ÅRETS RESULTAT		-480 170	-2 483 137

MP dr
Linn AD
An

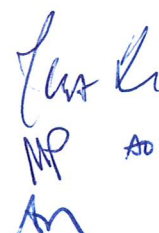
BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 977 359	7 294 364
Inventarier och installationer	Not 9	72 000	78 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 049 359</u>	<u>7 372 364</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 049 359</u>	<u>7 372 364</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	981	1 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	4 057	3 791
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 038</u>	<u>4 940</u>
Kassa och bank	Not 12	<u>1 311 803</u>	<u>1 790 260</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 311 803</u>	<u>1 790 260</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 316 841</u>	<u>1 795 200</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 366 200</u>	<u>9 167 564</u>

Mr L
Per
An

BALANSRÄKNING

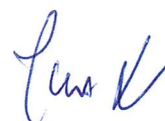
	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	632 000	632 000
Fond för yttre underhåll	206 575	0
Summa bundet eget kapital	838 575	632 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-564 491	2 125 221
Årets resultat	-480 170	-2 483 137
Summa ansamlad förlust	-1 044 661	-357 916
Summa eget kapital	-206 086	274 084
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 251 250	8 439 700
Summa långfristiga skulder	6 251 250	8 439 700
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 188 450	176 200
Leverantörsskulder	5 036	123 207
Skatteskulder	4 994	16 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 122 556	137 716
Summa kortfristiga skulder	2 321 036	453 780
Summa skulder	8 572 286	8 893 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 366 200	9 167 564


 MP Ad
 M

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-256 467	-2 324 811
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	323 005	323 005
	66 538	-2 001 806
Erhållen ränta	38 524	8 251
Erlagd ränta	-262 245	-152 162
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-157 183	-2 145 717
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98	10 843
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-144 976	104 486
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-302 257	-2 030 388
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-176 200	2 343 650
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-176 200	2 343 650
ÅRETS KASSAFLÖDE	-478 457	313 262
Likvida medel vid årets början	1 790 260	1 476 998
Likvida medel vid årets slut	1 311 803	1 790 260
	-478 457	313 262

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.


 MP AO
 An

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	50 år
Avskrivningstid på installationer:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

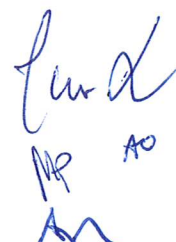
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 974 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr


Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



Handwritten signature and initials, possibly 'Lund' and 'AP AO'.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 062 552	1 031 568
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 321	0
	<u>1 064 873</u>	<u>1 031 568</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	10 053	1 712
	<u>10 053</u>	<u>1 712</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 466	-158 956
Förvaltningskostnader	-40 500	-39 061
Försäkringar	-15 963	-14 934
Fastighetsskatt	-137 055	-136 526
Periodiskt underhåll	-689 425	-2 619 333
Övriga driftskostnader	-2 250	-18 891
	<u>-940 659</u>	<u>-2 987 700</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-689 425	-2 619 333
	<u>-689 425</u>	<u>-2 619 333</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 813	-8 938
Övriga förvaltningskostnader	-5 612	-4 722
Kostnader överlåtelse och panter	-6 570	-219
Föreningsverksamhet	-1 000	0
Kontorsutrustning och -material	0	-2 439
Konsulter	-11 788	0
Kundförluster m m	0	-1 750
	<u>-35 782</u>	<u>-18 067</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 999	-24 999
Övriga arvoden	-2 000	0
Sociala avgifter	-4 948	-4 320
	<u>-31 947</u>	<u>-29 319</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-317 005	-317 005
Installationer och inventarier	-6 000	-6 000
	<u>-323 005</u>	<u>-323 005</u>


 MP AO
 bn

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 850 240	15 850 240
Ingående anskaffningsvärde mark	791 760	791 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 642 000	16 642 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 347 636	-9 030 631
Årets avskrivningar byggnader	-317 005	-317 005
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 664 641	-9 347 636

Utgående redovisat värde

6 977 359 7 294 364

Redovisade värden byggnader

6 185 599 6 502 604

Redovisade värden mark

791 760 791 760

Fastighetsbeteckning: Tryde 19:38

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	14 610 000	3 664 000	18 274 000	18 274 000
		14 610 000	3 664 000	18 274 000	18 274 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	16 722 000	16 722 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 722 000	16 722 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	120 000	120 000
Utgående anskaffningsvärden	120 000	120 000

Ingående avskrivningar	-42 000	-36 000
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-48 000	-42 000

Utgående redovisat värde

72 000 78 000

Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	981	1 149
	981	1 149

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	4 057	3 791
	4 057	3 791

Not 12 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	75 042	132 010
SBAB-konto	1 236 761	1 658 250
	1 311 803	1 790 260

Plus
MP AO
on d

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	3,26%	2027-04-30	2 600 000	0
Sparbanken Skåne	3,89%	2027-11-30	3 727 450	76 200
Swedbank Hypotek AB	1,27%	2024-08-23	2 112 250	100 000
			8 439 700	176 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 251 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 76 200

Lån som ska konverteras inom ett år 2 112 250

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 188 450**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,04%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 704 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 558 700

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	25 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	15 225	15 243
Upplupen revision	6 500	6 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 976	83 618
	122 556	137 716

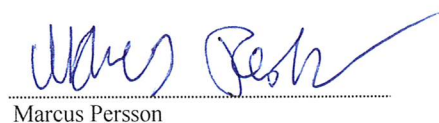
Tomelilla 2024 - 05 - 03



Jan Karlsson

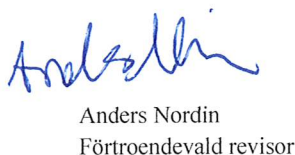


Lars Månsson

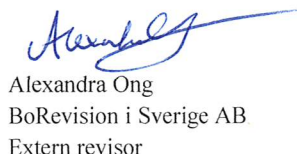


Marcus Persson

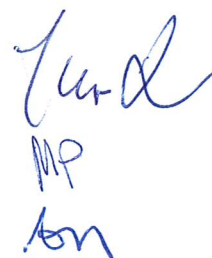
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 07



Anders Nordin
Förtroendevald revisor



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor



MP
son

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kavaljeren, org.nr. 716406-3773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kavaljeren för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan extern revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 08-05-2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AO

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kavaljeren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Tomelilla den 7 / 5 - 2024

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Nordin
Av föreningen vald revisor

“Styrelsens ord till årsredovisningen”

Det gångna året var ett år med fortsatt oro i vår omvärld. Den ekonomiska osäkerheten har också varit ett genomgående tema i tidningar, media osv. som naturligtvis har medfört en osäkerhet hos oss alla.

I juni månad höll vi årsstämma på Tomelilla golfklubb. Efter årsmötesförhandlingarna bjöd föreningen på en god middag. Därefter har vi i styrelsen träffats varannan månad. Jämfört med 2022 har det varit ett lugnare år. Renoveringen av husen var ju i princip avslutad under 2022. Det som återstod och som är utfört under våren 2023 var byte av hängrännor och stuprör. Med detta åtgärdat blev hela renoveringspaketet komplett.

Värt att notera från det gångna året är att vi utförde under hösten en service på samtliga garageportar. Detta för att undvika “obehagliga överraskningar” och naturligtvis bibehålla portarna i ett bra och säkert skick.

Vi måste ju också nämna installationen av en hjärtstartare som finns på Orkestergatan 2. Vi upplever nog alla att det känns som en viktig investering. Under december genomförde vi den första HLR utbildningen som följs upp med ytterligare utbildning under februari månad.

I mitten på december samlades vi på Orkestergatan 7 för “glöggmingel”.

Styrelsen beslutade att som julgåva ge ett bidrag till HjärtLung.

Med förhoppningar om en fortsatt god utveckling för föreningen.

Styrelsen för Brf. Kavaljeren

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.