

Org Nr: 769631-7515

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

Org.nr: 769631-7515

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum med säte i Lidingö org.nr. 769631-7515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar har uppdaterats 2022-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Solventilen 1 i Lidingö Stad. På fastigheten finns fem bostadshus i fem till sju våningar. Föreningens fastighet är byggd 2016 med värdeår 2018.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
141	lägenheter	11052
1	lokaler	115
124	garageplatser och parkeringar	0
Totalt 266 objekt		11167

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen Brf Kajhusen för Periskopvägen samt grannföreningen Brf Fyrtornet för Prismastigen. Det innebär att föreningen äger den väg som går mellan föreningarna. Föreningens andel är 50% på Periskopvägen och 50% på Prismastigen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Erkander	Ordförande
Johan Palm	Ledamot
Lars Hansson	Ledamot
Åsa Heribertsson	Ledamot
Michael Tagel	Ledamot
Lars-Ove Hultgren	Suppleant
Eva Adler	Suppleant
Johanna Tunhammar	Suppleant
Anders Carlbom	Suppleant

PR

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Per Andersson vald av föreningen från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit: Angelica Nelson, Anne-Marie Qvarfort och Richard Gabler.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 38 medlemmar och en med fullmakt.

Extra stämma hölls 2022-10-06.

Extra stämma hölls 2022-12-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomfört underhåll under räkenskapsåret

Återställande av föreningens uthyrningslokal efter den vattenskada som uppstod i slutet av 2021 skedde under det första halvåret och verksamheten återstartade i augusti. Föreningens försäkring togs i anspråk för täckande av reparationskostnader för återställande av lokalerna och för att täcka obetalda hyror under reparationsperioden. Ersättningen för att täcka obetalda hyror erhöles i februari 2023 med 206 tkr vilket gör att föreningen väsentligen kunnat hållas skadeslös.

Inget större underhåll skedde annars under året. Styrelsen samlar systematiskt in ärenden som bedöms kunna ingå i 5-årsgaratin som faller ut under år 2023.

Underhållsplanen

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att föreningens fastigheter hålls i ett gott skick och att underhållsarbetet kan planeras med god framförhållning. Underhållsplanen är också en integrerad del av föreningens ekonomiska planering, så att medel kan säkerställas i god tid inför större underhållsåtgärder.

Under året har en komplett underhållsplan i digitalt format upprättats med support av en konsult. Den kommer att användas för planering på kort och lång sikt. Då föreningens fastigheter fortfarande är nya, finns inga större underhållsåtgärder planerade under de närmaste 10 åren.

Medel till framtida underhåll har satts av med 500 tkr i enlighet med styrelsens beslut.

Investering i utrustning för att ladda elbilar

Bland flera alternativ valde styrelsen att ansluta alla parkeringsplatser i garaget för möjlig laddning. Systemet som leverantören Chargenode installerade innehåller en intelligent fördelning av laddningskapaciteten så att många bilar kan laddas under samma period och medlemmarnas kommande behov därmed kunnat säkerställas. Föreningen erhöles bidrag till investeringen av Naturvårdsverket och efter momsavdrag uppgick nettoinvesteringen till 972 tkr.

Övriga väsentliga händelser

Under hösten hölls två extra stämmor för att godkännas nya stadgar. De nya stadgarna blev efter gängse myndighetsgodkännande gällande från den 30 december 2022.

Vid sidan av den ovan nämnda supporten att upprätta en underhållsplan har styrelsen också anlitat professionell hjälp att etablera ett systematiskt brandskyddsarbete samt att upprätta en process för energioptimering. Dessa tre åtgärder har sammanlagt kostat 173tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 19 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	416	413	431	438	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 358	12 709	13 164	13 612	0
Räntekänslighet, %	18	19	20	20	0
Energikostnad, kr/kvm	106	93	106	97	0
Driftskostnad, kr/kvm	360	317	283	254	0
Årsavgifter, kr/kvm	678	678	675	677	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	865	868	842	0
Nettoomsättning, tkr	9 730	9 856	9 764	9 587	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	328	473	815	1 000	0
Soliditet, %	86	86	85	85	0

Nyckeltalet driftkostnad är 305 kr/kvm efter rensning för skadekostnad avseende vattenskada.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	516 742 000	0	0	516 742 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	339 718 000	0	0	339 718 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	660 076	0	386 354	1 046 430
S:a bundet eget kapital, kr	857 120 076	0	386 354	857 506 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 224 067	472 522	-386 354	1 310 235
Årets resultat, kr	472 522	-472 522	327 968	327 968
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 696 589	0	-58 386	1 638 203
S:a eget kapital, kr	858 816 665	0	327 968	859 144 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt i anspråktagande skett med 113 647 kr

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	1 696 589
Årets resultat, kr	327 968
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 647
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 638 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 638 204

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 729 618	9 856 313
Försäkringsersättning	Not 2	575 308	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 018 301	-3 785 048
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 383	-92 229
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-170 247	-115 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 947 318	-3 886 484
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-254 800	0
Summa rörelsekostnader		-8 522 049	-7 879 553
Rörelseresultat		1 782 877	1 976 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 715	2 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 458 624	-1 506 740
Summa finansiella poster		-1 454 908	-1 504 237
Årets resultat		327 968	472 522

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 996 039 353	999 889 437
Inventarier och maskiner	Not 10 875 111	254 800
	<u>996 914 464</u>	<u>1 000 144 237</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>996 914 464</u>	<u>1 000 144 237</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	210 883	7 463
Övriga fordringar	Not 11 1 275 556	2 504 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 145 971	144 708
	<u>1 632 410</u>	<u>2 656 967</u>
Kassa och bank	Not 13 40 062	41 711
Summa omsättningstillgångar	<u>1 672 472</u>	<u>2 698 678</u>
Summa tillgångar	<u>998 586 935</u>	<u>1 002 842 915</u>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	856 460 000	856 460 000
Yttre underhållsfond	1 046 430	660 076
	<u>857 506 430</u>	<u>857 120 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 310 235	1 224 067
Årets resultat	327 968	472 522
	<u>1 638 203</u>	<u>1 696 589</u>
Summa eget kapital	<u>859 144 633</u>	<u>858 816 665</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>105 760 000</u>	<u>109 840 000</u>
	105 760 000	109 840 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 32 080 000	32 080 000
Leverantörsskulder	234 244	171 741
Skatteskulder	234 490	236 160
Övriga skulder	Not 16 0	19 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 133 568</u>	<u>1 678 761</u>
	<u>33 682 302</u>	<u>34 186 250</u>
Summa skulder	<u>139 442 302</u>	<u>144 026 250</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>998 586 935</u>	<u>1 002 842 915</u>



Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	327 968	472 522
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 947 318	3 886 484
Utrangering laddstolpar	254 800	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 530 087	4 359 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-259 076	106 221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-503 948	641 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 767 063	5 107 144
Investeringsverksamhet		
Investeringar i laddstolpar	-1 944 690	0
Erhållet bidrag	972 345	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-972 345	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 080 000	-5 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 080 000	-5 080 000
Årets kassaflöde	-1 285 282	27 144
Likvida medel vid årets början	2 542 699	2 515 556
Likvida medel vid årets slut	1 257 418	2 542 699

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 486 020	7 486 020
Individuell mätning vatten	186 986	200 919
Hyror	1 628 979	1 703 363
Bredband	372 240	372 240
Övriga intäkter	55 393	93 771
Bruttoomsättning	9 729 618	9 856 313
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	575 308	0
	575 308	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	645 965	692 052
Reparationer	866 663	195 888
El	390 290	355 692
Uppvärmning	699 473	736 014
Vatten	275 403	594 124
Sophämtning	265 744	200 273
Fastighetsförsäkring	95 134	82 735
Kabel-TV och bredband	374 723	377 813
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 410	118 080
Förvaltningsarvoden	120 394	118 699
Övriga driftkostnader	54 457	57 325
Planerat underhåll	113 647	256 353
	4 018 301	3 785 048
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	563	7 582
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 262	15 635
Administrationskostnader	15 318	15 625
Extern revision	41 172	35 167
Konsultkostnader	65 768	0
Medlemsavgifter	1 300	18 220
	131 383	92 229
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	142 796	94 598
Sociala avgifter	27 451	21 195
	170 247	115 793
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering laddstolpar	254 800	0
	254 800	0
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 172	1 480
Övriga ränteintäkter	2 543	1 023
	3 715	2 503
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 453 701	1 504 529
Övriga räntekostnader	4 923	2 211
	1 458 624	1 506 740



Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	461 047 510	461 047 510
Ingående anskaffningsvärde mark	550 392 490	550 392 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 011 440 000	1 011 440 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 550 563	-7 700 480
Årets avskrivningar	-3 850 084	-3 850 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 400 647	-11 550 563
Utgående redovisat värde	996 039 353	999 889 437
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	322 000 000	249 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	163 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	441 000	408 000
Summa taxeringsvärde	496 641 000	389 808 000
Not 10 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	364 000	364 000
Utrangeringar	-364 000	0
Årets investeringar	972 345	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	972 345	364 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-109 200	-72 800
Utrangeringar	109 201	-36 400
Årets avskrivningar	-97 235	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 235	-109 200
Bokfört värde	875 111	254 800
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 764	2 308
Momsfordran	54 936	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 217 356	2 500 989
Övriga fordringar	1 500	1 500
	1 275 556	2 504 797
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	145 971	144 708
	145 971	144 708

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 13	Kassa och bank	
---------------	-----------------------	--

SEB		36 326	38 286
Övriga bankkonton		3 736	3 425
		40 062	41 711

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	42813117	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
SEB	42813192	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
SEB	42813206	1,45%	2023-12-28	31 000 000	0
Stadshypotek AB	392074	0,54%	2024-12-30	25 920 000	540 000
Stadshypotek AB	392075	0,68%	2025-12-30	25 920 000	540 000
				137 840 000	1 080 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

105 760 000

Föreningen har valt att dela upp sin lånefinansiering i 5 lån med förfall varje år. Detta för att sprida risken för att en ränteuppgång skall påverka räntekostnaden på flera lån.

Föreningen har som ambition att i samband med omförhandlingen av lån göra extra amorteringar och på så sätt minska den totala belåningen och räntekostnaden.

Vidare är amorteringarna en viktig del i sparandet för att skapa utrymme för finansiering av kommande underhållsbehov. Av tabellen nedan framgår detta:

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut vid årets början	141 920 000	147 000 000
Amortering enligt revers	-1 080 000	-1 080 000
Extra amortering	-3 000 000	-4 000 000
Skulder till kreditinstitut vid årets slut	137 840 000	141 920 000
varav kortfristig del	-32 080 000	-32 080 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	105 760 000	109 840 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	155 000 000	155 000 000

Not 15	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld		32 080 000	32 080 000
		32 080 000	32 080 000

Not 16	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Momsskuld		0	19 588
		0	19 588

X *18*

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 stadgarna, 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 star något i årsredovisningen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 580	6 142
Förutbetalda hyror och avgifter	771 937	801 010
Övriga upplupna kostnader	351 051	871 609
	1 133 568	1 678 761

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Lidingö, den 10 maj 2023


Magnus Erikander


Lars Hansson


Michael Tagel


Johan Palm


Asa Heribertsson

Vår revisionsberättelse har 2023-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Per Andersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum, org.nr 769631-7515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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.

Pro

- 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 betryggande sätt.

mo

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, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 15 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor