

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF KAJHUSEN DALÉNUM

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KAJHUSEN DALÉNUM

Tid: Torsdagen den 23 april 2026, kl. 17:30

Lokal: På 450 Gradi

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum
Org nr 769629-3831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2025 t.o.m. 31 december 2025, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Solventilen 2 i Lidingö kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 103 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 862 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 138 m². Föreningen disponerar över 101 parkeringsplatser varav 95 i garage. Samtliga parkeringsplatser i garage har tillgång till laddning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2069.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Solventilen 1 (Brf Kajtorget Dalénum). Gemensamhetsanläggning GA:1 omfattar kvartersgatan samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar samt för allmän gång- och cykeltrafik till förmån för Lidingö Stad.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Löptid t.o.m.
Lulus Lidingö AB	Restaurang	Ja	2026-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler samt IMD.
Föreningen har 2018 erhållit 945 215 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokalen. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. En underhållsplan har tagits fram med hjälp av en extern konsultfirma. Styrelsen kommer att löpande arbeta med denna plan under kommande år.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Inför år 2025 beslutades oförändrade årsavgifter exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning), genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten var 748 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift inför 2026.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har från 1 juli 2019 tecknat avtal med WIAB AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020, därefter förlängs avtalet med 1 år i taget, såvida inte endera parten sagt upp avtalet i tid.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 619 248 kronor (1 625 664 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer fjorton.

Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 1 012 kr avseende år 2019.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 660 400 000 kr.

Under året har 15 (7) bostadsrätter överlåtits.

Investeringar och underhåll

Under året har drivmodul/frekvensomvandlare bytts ut i hiss.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 157 (163).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 april 2025 haft följande sammansättning:

Mats Planthaber	Ledamot	Ordförande
Peter Holming	Ledamot	
Björn Falkenhall	Ledamot	
Sven Johansson	Ledamot	
Anna-Lena Boucht	Ledamot	
Jonathan Johansson	Suppleant	Avflyttad
Jessica Helin	Suppleant	
Roland Bergström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie
Huvudansvarig Heidi Nestlén	

Valberedning

Caroline Blomqvist	
Pontus Geidnert	Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-03-24.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	8 803 999	8 646 545	8 402 617	8 019 269
Resultat efter finansiella poster	kr	-593 341	-993 879	-566 795	-150 752
Soliditet	%	86	86	85	85
Likviditet	%	129	127	109	106
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	717	717	703	690
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	792	769	749	
Skuldsättning per kvm	kr	7 731	7 960	8 102	8 244
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 975	10 271	10 454	10 638
Energikostnad per kvm	kr	156	154	135	125
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,9	14,3	14,9	15,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,6	13,4	14,0	
Sparande per kvm	kr	240	211	233	270
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	79,69	78,81	77,80	

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 Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	295 861 000	254 559 000	1 156 247	487 112	-993 879
Reservering till yttre fond			270 000	-270 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-199 957	199 957	
Balansering av föregående års resultat				-993 879	993 879
Årets resultat					-593 341
Belopp vid årets utgång	295 861 000	254 559 000	1 226 290	-576 810	-593 341

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-576 810
Årets resultat	-593 341

Totalt	-1 170 151
--------	------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	270 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-132 675
Balanseras i ny räkning	-1 307 476

Totalt	-1 170 151
--------	------------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Den föreslagna reserveringen till fonden för yttre underhåll är i enlighet med föreningens stadgar. Underhållsplanens beräknade kostnader för underhåll de kommande tio åren täcks av den föreslagna reserveringen. Underhållsplanens beräknade årliga medelkostnad per år de kommande 44 åren uppgår till 3 598 tkr. Styrelsen planerar framtida underhållsåtgärder med hjälp av den upprättade underhållsplanen, och framtida reserveringar till yttre fonden ses över årligen.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	8 803 999	8 646 545
Summa rörelseintäkter		8 803 999	8 646 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 787 007	-3 616 701
Periodiskt underhåll	5	-132 675	-199 956
Övriga externa kostnader	6	-291 098	-356 833
Personalkostnader	7	-152 817	-162 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 205 391	-3 205 393
Summa rörelsekostnader		-7 568 988	-7 541 245
Rörelseresultat		1 235 011	1 105 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 820	84 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 895 172	-2 183 206
Summa finansiella poster		-1 828 352	-2 099 179
Resultat efter finansiella poster		-593 341	-993 879
Årets resultat		-593 341	-993 879
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-593 341	-993 879
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		132 675	199 956
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-270 000	-270 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-730 666	-1 063 923

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 12	635 673 152	638 764 008
Fastighetsförbättringar	10	711 665	826 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>636 384 817</u>	<u>639 590 208</u>
Summa anläggningstillgångar		636 384 817	639 590 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		127 328	98 062
Övriga fordringar	13	3 630 683	3 831 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 051	158 833
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 939 062</u>	<u>4 088 720</u>
Summa omsättningstillgångar		3 939 062	4 088 720
Summa tillgångar		640 323 879	643 678 928

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		550 420 000	550 420 000
Fond för yttre underhåll		1 226 290	1 156 247
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>551 646 290</i>	<i>551 576 247</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-576 810	487 112
Årets resultat		-593 341	-993 879
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 170 151</i>	<i>-506 767</i>
Summa eget kapital		550 476 139	551 069 480
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	52 071 015	52 940 463
Summa långfristiga skulder		52 071 015	52 940 463
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 14	36 330 552	38 080 352
Leverantörsskulder		203 868	230 729
Skatteskulder		7 543	3 873
Övriga skulder	15	6 195	31 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 228 567	1 322 110
Summa kortfristiga skulder		37 776 725	39 668 985
Summa eget kapital och skulder		640 323 879	643 678 928

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-593 341	-993 879
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	3 205 391	3 205 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 612 050	2 211 514
-----------	-----------

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-59 654	772 373
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-142 459	34 352

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

2 409 937	3 018 239
-----------	-----------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0	0
---	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 619 248	-1 625 664
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 619 248	-1 625 664
------------	------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	-209 311 3 831 521	1 392 575 2 438 946
--------------------------------	-----------------------	------------------------

Likvida medel vid årets slut

3 622 209	3 831 521
-----------	-----------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Laddstationer	7 och 10 år

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.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen avser att under år 2026 yrka avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande, avseende åren 2020-2025.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 357 432	6 357 432
Telefoni, bredband, TV	271 920	271 920
Vattenavgifter	297 402	184 732
Hyror lokaler	454 416	447 372
Hyror parkering	1 205 200	1 194 850
Elavgifter laddplatser	89 161	125 889
Övriga hyrestillägg	33 156	26 016
Övriga intäkter	64 961	31 001
Återförda reserveringar	45 051	17 284
Brutto	8 818 699	8 656 496
Hyresförluster vakanser garage	-14 700	-9 950
Summa nettoomsättning	8 803 999	8 646 546

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	473 108	479 598
Reparationer, löpande underhåll	733 525	563 857
Elavgifter	610 832	839 245
Uppvärmning	822 407	688 201
Vatten och avlopp	355 243	234 032
Renhållning	238 510	248 883
Försäkringar	113 474	110 220
IT-kommunikation & TV	263 576	270 726
Övriga fastighetskostnader	69 383	78 660
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 950	103 280
Summa driftskostnader	3 787 008	3 616 702

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byte drivmodul/frekvensomvandlare i hiss	118 925	0
Målning i garage	13 750	0
OVK	0	74 250
Uppgradering nödtelefoner	0	91 438
Omläggning trädäck	0	34 269
Summa periodiskt underhåll	132 675	199 957

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	474	7 749
Kommunikation	10 141	9 188
Revision	41 475	46 250
Föreningsmöten	45 800	45 685
Ekonomisk och administrativ förvaltning	116 742	112 908
Övriga förvaltningskostnader	44 939	30 239
Konsultarvoden	0	18 750
Övriga externa tjänster	22 947	77 484
Medlems- och föreningsavgifter	8 580	8 580
Summa övriga externa kostnader	291 098	356 833

Not 7 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	130 000	130 000
Sociala kostnader	22 817	32 362
Summa arvoden, personalkostnader	152 817	162 362

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	66 065	83 435
Övriga ränteintäkter	754	592
Summa finansiella intäkter	66 819	84 027

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	370 902 708	370 902 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 902 708	370 902 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 635 992	-18 545 136
Årets avskrivningar	-3 090 856	-3 090 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 726 848	-21 635 992
Utgående planenligt värde	<u>346 175 860</u>	<u>349 266 716</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	289 497 292	289 497 292
Utgående planenligt värde	289 497 292	289 497 292
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>635 673 152</u>	<u>638 764 008</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	277 200 000	265 800 000
Taxeringsvärde mark	110 495 000	130 528 000
	<u>387 695 000</u>	<u>396 328 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	377 000 000	386 000 000
Lokaler	10 695 000	10 328 000
	<u>387 695 000</u>	<u>396 328 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 746	250 238
Årets anskaffningar	0	817 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 746	1 067 746
Ingående ackumulerade avskrivningar	-241 546	-127 009
Årets avskrivningar	-114 535	-114 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-356 081	-241 546
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>711 665</u>	<u>826 200</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	817 508
-Omklassificering	0	-817 508
	—	—
Utgående anskaffningsvärden	0	0
	—	—
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	—	—
Summa ställda säkerheter	110 000 000	110 000 000

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	5 411	304
Fordran Kreditfaktura	3 063	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	3 622 209	3 831 521
	—	—
Summa övriga kortfristiga fordringar	3 630 683	3 831 825

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,75	2026-09-29	17 000 000
Stadshypotek	3,46	2030-06-29	11 800 000
Stadshypotek	0,82	2028-09-29	24 140 463
Stadshypotek	2,58	2027-09-29	17 730 552
Stadshypotek	2,50	rörligt	17 730 552
Summa skulder till kreditinstitut			88 401 567
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 600 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-34 730 552
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			52 071 015
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			80 401 567

Not 15 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	-4 683	29 057
Skulder till MBF	10 878	2 864
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>6 195</u>	<u>31 921</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	113 269	107 804
Upplupna sociala avgifter	40 846	40 846
Arvode revision	40 000	36 875
Arvode styrelse	130 000	130 000
Årsavgifter	691 737	648 047
El	41 864	83 022
Uppvärmning	113 388	97 848
Vatten	25 600	22 957
Renhållning	18 000	20 498
Övriga interimsskulder	13 863	134 213
Summa	<u>1 228 567</u>	<u>1 322 110</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-18.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mats Planthaber
Ordförande

Peter Holming
Ledamot

Björn Falkenhall
Ledamot

Sven Johansson
Ledamot

Anna-Lena Boucht
Ledamot

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MATS PLANTHABER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 13:33:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS PLANTHABER

Mats Planthaber

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.225.69.152

PETER HOLMING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 16:59:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Holming

Peter Holming

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.237.199.21

BJÖRN FALKENHALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 21:54:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN FALKENHALL

Björn Falkenhall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.22.179

SVEN JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 11:08:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Bertil Ingemar
Johansson

Sven Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.229.192.86

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 09:11:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Lena Mägi Boucht

Anna-Lena Boucht

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.146.148

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 09:56:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.93

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum, org.nr 769629-3831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31).

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 2025 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.

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 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. 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 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 Kajhusen Dalénum för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31) 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 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 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 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.

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 09:56:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.93