

Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum
Org nr 769629-3831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2023 t.o.m. 31 december 2023, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 8 |
| - balansräkning | 9 |
| - kassaflödesanalys | 11 |
| - noter | 12 |

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 Trygg Hansa.
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.

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 2023 beslutades höjning om 2 procent av årsavgifter exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning), genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 734 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjd årsavgift med 2 procent under 2024.

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 1 625 664 kronor (4 979 777 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.

Slutlig anskaffningskostnad

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

Under året har 12 (14) bostadsrätter överlåtits.

Investeringar och underhåll

Under året har laddningsstolpar installerats vid samtliga parkeringsplatser. Investeringen uppgit till 1 635 tkr varav 817 tkr erhöles i bidrag från Naturvårdsverket. Nettoinvesteringen uppgår därmed till 817 tkr.

Under året har även trapphus och soprum underhållits med målningsarbete för 232 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 163 (159).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 27 april 2023 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|---------|------------|
| Mats Planthaber | Ledamot | Ordförande |
| Peter Holming | Ledamot | |
| Bertil Johansson | Ledamot | |
| Sven Johansson | Ledamot | |
| Anna-Lena Boucht | Ledamot | |

| | |
|------------------|-----------|
| Björn Falkenhall | Suppleant |
| Jessica Helin | Suppleant |
| Roland Bergström | Suppleant |
| Ben Mahmuti | Suppleant |

Vid årsstämman avgick Karl-Gustav- Petterson som suppleant.

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

Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Ernst & Young | Ordinarie |
| Huvudansvarig Heidi Nestlén | |

Valberedning

| | |
|------------------|----------------|
| Christian Hallin | Sammankallande |
| Christoffer Toll | |
| Pontus Geidnert | |

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2018.

Flerårsöversikt

| | | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 8 402 617 | 8 019 269 | 7 980 418 | 7 875 442 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -566 795 | -150 752 | 544 380 | 646 798 |
| Soliditet | % | 85 | 85 | 85 | 84 |
| Likviditet | % | 109 | 106 | 126 | 105 |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 703 | 690 | 690 | 676 |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 749 | | | |
| Skuldsättning per kvm | kr | 8 102 | 8 244 | 8 680 | 8 915 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt | kr | 10 454 | 10 638 | 11 200 | 11 503 |
| Energikostnad per kvm | kr | 135 | 125 | 107 | 80 |
| Räntekänslighet (grundavgift) | % | 14,9 | 15,4 | 16,2 | 17,0 |
| Räntekänslighet (total avgift) | % | 14,0 | | | |
| Sparande per kvm | kr | 233 | 270 | 320 | 340 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | % | 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 om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd om 128 648 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller 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 | 254 599 900 | 963 773 | 1 397 133 | -150 752 |
| Reservering till yttre fond | | | 270 000 | -270 000 | |
| Ianspråkstagande av yttre fond | | | -115 000 | 115 000 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -150 752 | 150 752 |
| Årets resultat | | | | | -566 795 |
| Belopp vid årets utgång | 295 861 000 | 254 599 900 | 1 118 773 | 1 091 381 | -566 795 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 091 381 |
| Årets resultat | -566 795 |

| | |
|--------|---------|
| Totalt | 524 586 |
|--------|---------|

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|----------|
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering | 270 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -232 526 |
| Balanseras i ny räkning | 487 112 |

| | |
|--------|---------|
| Totalt | 524 586 |
|--------|---------|

Föreningens ekonomiska ställning

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

Föreslagen reservering till fond för yttre underhåll följer föreningens stadgar. Reserveringen understiger beräknad årlig underhållskostnad i underhållsplanen. Underhållsplanens beräknade underhållskostnad är 3 204 tkr per år.

Styrelsen planerar framtida underhållsåtgärder med upprättad underhållsplan som stöd och framtida reserveringar till yttre fond ses över årligen. Framtida höjningar av reservering är därmed att förvänta.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 8 402 617 | 8 019 269 |
| Övriga rörelseintäkter | | 128 648 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 531 265 | 8 019 269 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 207 334 | -2 864 721 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -232 526 | -115 000 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -280 789 | -280 334 |
| Personalkostnader | 7 | -125 057 | -125 057 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 123 642 | -3 123 642 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 969 348 | -6 508 754 |
| Rörelseresultat | | 1 561 917 | 1 510 515 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 64 067 | 19 565 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 192 779 | -1 680 832 |
| Summa finansiella poster | | -2 128 712 | -1 661 267 |
| Resultat efter finansiella poster | | -566 795 | -150 752 |
| Årets resultat | | -566 795 | -150 752 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -566 795 | -150 752 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 232 526 | 115 000 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -270 000 | -270 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -604 269 | -305 752 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9, 10 | 641 854 864 | 644 945 720 |
| Fastighetsförbättringar | 11 | 123 229 | 156 015 |
| Pågående nyanläggningar | 12 | 817 508 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 642 795 601 | 645 101 735 |
| Summa anläggningstillgångar | | 642 795 601 | 645 101 735 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 58 244 | 103 853 |
| Övriga fordringar | 13 | 3 256 671 | 3 028 526 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 153 603 | 147 107 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 3 468 518 | 3 279 486 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 468 518 | 3 279 486 |
| Summa tillgångar | | 646 264 119 | 648 381 221 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 550 420 000 | 550 420 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 118 773 | 963 773 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>551 538 773</u> | <u>551 383 773</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 091 381 | 1 397 133 |
| Årets resultat | | -566 795 | -150 752 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>524 586</u> | <u>1 246 381</u> |
| Summa eget kapital | | 552 063 359 | 552 630 154 |
| | | — | — |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 14 | 91 020 815 | 75 646 479 |
| Summa långfristiga skulder | | 91 020 815 | 75 646 479 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 14 | 1 625 664 | 18 625 664 |
| Leverantörsskulder | | 263 617 | 182 144 |
| Skatteskulder | | 5 149 | 5 149 |
| Övriga skulder | 15 | 44 702 | 24 959 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 240 813 | 1 266 672 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 179 945 | 20 104 588 |
| Summa eget kapital och skulder | | 646 264 119 | 648 381 221 |

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31** **2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Årets resultat | -566 795 | -150 751 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u> | | |
| Avskrivningar | 3 123 642 | 3 123 642 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 556 847 **2 972 891**

Förändring i rörelsekapital

| | | |
|---|----------|---------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -778 427 | -24 644 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 75 357 | 113 620 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

1 853 777 **3 061 867**

Investeringsverksamheten

| | | |
|---|------------|--------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 635 015 | 0 |
| Erhållet bidrag | 817 507 | 69 135 |

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-817 508 **69 135**

Finansieringsverksamheten

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Amortering av lån / byggnadskreditiv | -1 625 664 | -4 979 777 |
|--------------------------------------|------------|------------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 625 664 **-4 979 777**

Årets kassaflöde

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 3 028 341 | 4 877 116 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

Likvida medel vid årets slut

2 438 946 **3 028 341**

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 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 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 (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

Årsavgifterna har höjts med 2 procent från 1 januari 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 6 232 644 | 6 110 448 |
| Telefoni, bredband, TV | 271 920 | 271 920 |
| Vattenavgifter | 132 452 | 116 361 |
| Hyor lokaler | 420 000 | 293 485 |
| Hyor parkering | 1 192 950 | 1 153 700 |
| Elavgifter laddplatser | 105 479 | 38 156 |
| Övriga hyrestillägg | 26 016 | 25 183 |
| Övriga intäkter | 23 956 | 10 016 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 8 405 417 | 8 019 269 |
| Hysesförluster vakanser garage | -2 800 | 0 |
| Summa nettoomsättning | <u>8 402 617</u> | <u>8 019 269</u> |

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

Årsavgiften för varmvatten 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

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---------------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel | 504 198 | 460 256 |
| Reparationer, löpande underhåll | 393 496 | 254 335 |
| Elavgifter | 785 654 | 727 208 |
| Uppvärmning | 572 782 | 465 149 |
| Vatten och avlopp | 188 347 | 233 331 |
| Renhållning | 210 070 | 209 046 |
| Försäkringar | 104 607 | 98 297 |
| IT-kommunikation & TV | 262 044 | 258 652 |
| Övriga fastighetskostnader | 82 857 | 55 167 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 103 280 | 103 280 |
| Summa driftskostnader | <u>3 207 335</u> | <u>2 864 721</u> |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Stamspolning | 0 | 115 000 |
| Målning entréer | 232 526 | 0 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>232 526</u> | <u>115 000</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier | 25 176 | 18 489 |
| Kommunikation | 1 250 | 3 208 |
| Revision | 24 875 | 24 000 |
| Föreningsmöten | 16 998 | 825 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 108 427 | 106 977 |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 363 | 1 992 |
| Konsultarvoden | 7 500 | 84 893 |
| Övriga externa tjänster | 62 620 | 31 791 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 8 580 | 8 160 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>280 789</u> | <u>280 335</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 100 000 | 100 000 |
| Sociala kostnader | 25 057 | 25 057 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>125 057</u> | <u>125 057</u> |

Not 8 Finansiella intäkter

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 62 989 | 19 303 |
| Övriga ränteintäkter | 1 079 | 262 |
| Summa finansiella intäkter | <u>64 068</u> | <u>19 565</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 370 902 708 | 370 902 708 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 370 902 708 | 370 902 708 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -15 454 280 | -12 363 424 |
| Årets avskrivningar | -3 090 856 | -3 090 856 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 545 136 | -15 454 280 |
| Utgående planenligt värde | <u>352 357 572</u> | <u>355 448 428</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>641 854 864</u> | <u>644 945 720</u> |
| | | |
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 265 800 000 | 265 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 130 528 000 | 130 528 000 |
| | <u>396 328 000</u> | <u>396 328 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 386 000 000 | 386 000 000 |
| Lokaler | 10 328 000 | 10 328 000 |
| | <u>396 328 000</u> | <u>396 328 000</u> |

Not 10 Ställda säkerheter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 110 000 000 | 110 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>110 000 000</u> | <u>110 000 000</u> |

Not 11 Fastighetsförbättringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 250 238 | 181 103 |
| Årets anskaffningar | 0 | 69 135 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 250 238 | 250 238 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -94 223 | -61 437 |
| Årets avskrivningar | -32 786 | -32 786 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -127 009 | -94 223 |
| Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar | <u>123 229</u> | <u>156 015</u> |

Not 12 Pågående nyanläggningar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 138 270 |
| - Inköp laddstationer | 1 635 015 | 0 |
| - Bidrag laddstationer* | -817 508 | -69 135 |
| -Omklassificering | 0 | -69 135 |
| Utgående anskaffningsvärden | 817 507 | 0 |
| Redovisat värde | <u>817 507</u> | <u>0</u> |

*Bidrag beslutat av Naturvårdsverket men inte utbetalt.

Not 13 Övriga fordringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Skattekontot | 217 | 95 |
| Fordringar lokalhyresgäst | 0 | 90 |
| Fordran naturvårdsverket | 817 508 | 0 |
| Klientmedelskonto hos förvaltare | 2 438 946 | 3 028 341 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>3 256 671</u> | <u>3 028 526</u> |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 4,83 | 2024-01-11 | 17 000 000 |
| Stadshypotek | 3,46 | 2030-06-30 | 15 000 000 |
| Stadshypotek | 0,82 | 2028-09-30 | 24 140 463 |
| Stadshypotek | 2,05 | 2025-09-30 | 36 506 016 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 92 646 479 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | -1 625 664 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 91 020 815 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 84 518 159 |

Not 15 Övriga skulder

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Moms | 27 418 | 7 675 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 284 | 17 284 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>44 702</u> | <u>24 959</u> |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 180 186 | 112 515 |
| Upplupna sociala avgifter | 31 420 | 31 420 |
| Arvode revision | 27 500 | 27 500 |
| Arvode styrelse | 100 000 | 100 000 |
| Årsavgifter | 624 572 | 673 216 |
| El | 102 385 | 154 224 |
| Uppvärmning | 84 467 | 74 892 |
| Vatten | 21 024 | 22 362 |
| Renhållning | 16 994 | 16 994 |
| Teknisk förvaltning GA, JM | 0 | 40 000 |
| Övriga interimsskulder | 52 265 | 13 549 |
| Summa | <u>1 240 813</u> | <u>1 266 672</u> |

Lidingö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mats Planthaber
Ordförande

Peter Holming
Ledamot

Bertil Johansson
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

MATS PLANTHABER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 10:37:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS PLANTHABER

Datum

Mats Planthaber

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

PETER HOLMING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-22 14:37:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HOLMING

Datum

Peter Holming

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.154.111.25

SVEN JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 11:22:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Bertil Ingemar
Johansson

Datum

Sven Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.225.69.56

ANNA LENA BOUCHT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 11:48:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Lena Mägi Boucht

Datum

Anna Lena Boucht

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.229.235.148

BERTIL JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 10:25:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Bertil Evert Johansson

Datum

Bertil Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.113.27

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-27 14:14:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.118

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 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 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.

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 revisionsred 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 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31) 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 tryggande 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-27 14:15:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.118