

**Styrelsen för
Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**
Org.nr: 769631-7515

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum med säte i Lidingö org.nr. 769631-7515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Under hösten 2023 har vår ekonomiska förvaltare bytt redovisningssystem. Det nya systemet har medfört en ändrad kontoplan. Detta har medfört att jämförelsesiffrorna för 2022 inte i detalj överensstämmer med Årsredovisningen för 2022. Någon påverkan på resultatet för 2022 och på balansräkningen per 2022-12-31 föreligger inte.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
141	lägenheter	11 052
1	lokaler	115
124	garageplatser och parkeringar	0
Totalt 266 objekt		11 167

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
Michael Tagel	Ledamot
Lars Hansson	Ledamot
Johan Palm	Ledamot
Johanna Tunhammar	Ledamot
Anders Carlbom	Ledamot
Hanna Lachmann	Ledamot
Yan Wang Jansson	Ledamot

Ledamöters vars förordnande upphör vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Hansson, Johan Palm, Anders Carlbom och Yan Wang Jansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Camilla Beijron med Lars Benny Svensson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Angelica Nelson, Ulla Höjgård, Maiken Smetana Moe, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 58 medlemmar. Antalet röstberättigade närvarande medlemmar var 44 samt 5 representerade via fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Arsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhållsplanen

Underhållsplanen finns sedan ett år tillbaka i digitalt format. Dess 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. Då föreningens fastigheter fortfarande är nya, finns inga större underhållsåtgärder planerade under de närmaste åren.

Genomfört underhåll under räkenskapsåret

Inget större underhåll skedde under året. Medel till framtida underhåll har satts av med 500 tkr i enlighet med styrelsens beslut.

Femårsgarantin

I processen att säkra ett för föreningen fördelaktigt utfall av 5-årsgarantin har styrelsen anlitat expertis. Inga allvariga anmärkningar har kommit upp. Vid utgången av året fanns några öppna ärenden, varav kan nämnas tätning av skarv mellan husvägg och betongkaj samt en lägenhet som har problem med innetemperaturen som följd av en närliggande ventilationstrumma. Den stora volymen av garantitärenden utgjordes främst av knarrande parkettgolv och kommoder av dålig kvalitet.

Säkerhet

Inbrott i garage är dessvärre inte ovanligt i området och under hösten skedde inbrott i föreningens garage med stöld och skadegörelse under två nätter. Föreningen har därför fortsatt investera i ett genomtänkt skalskydd och styrelsen har påminnt medlemmarna om vikten av att iakttaga vaksamhet och säkerställa att dörrar hålls låsta.

Övriga väsentliga händelser

Under året amorterades ytterligare 3,6 mkr och nyckeltalet "skuldsättning per kvm" sjönk till 12,0 tkr per kvm. Föreningen har som ambition att fortsätta sänka denna skuldkvot. För att möta en väntad räntenedgång på sikt valdes bindningstiden för det senast omsatta lånet till 2 år. Vidare för att möjliggöra framtida sparande beslutade styrelsen om att höja föreningens avgifter med 10%.

Inga övriga händelser finns att rapportera.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Samtliga garageplatser utrustades år 2022 med möjlighet till billaddning. Nettoinvesteringerna uppgick till knappt en miljon kronor.

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

Endast normalt underhåll planeras för de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 212.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	341	416	413	431	438
Skuldsättning, kr/kvm	12 022	12 358	12 709	13 164	13 612
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 148	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	18	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	114	106	93	106	97
Årsavgifter, kr/kvm	722	678	678	675	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	907	865	868	842
Nettoomsättning, tkr	9 773	9 730	9 856	9 764	9 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	-414	328	473	815	1 000
Soliditet, %	86	86	86	85	85

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD), kabel-TV och bredband är inkluderade fr o m 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Rörelsekostnader före avskrivningar, rensat för reparation av vattenskada och utrangeringar 2022, har ökat med 12% och räntekostnaderna med nästan 50%. För att möjliggöra framtida sparande beslutade styrelsen om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

Föreningens kassaflöde är betydande och de likvida medlen ökar med 271 271kr efter amorteringar av lån med 3 580 000kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 341 kr/kvm.

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
Upplåtelseavgifter, kr	339 718 000	0	0	339 718 000
Underhållsfond, kr	1 046 430	0	328 270	1 374 700
S:a bundet eget kapital, kr	857 506 430	0	328 270	857 834 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 310 235	327 968	-328 270	1 309 933
Årets resultat, kr	327 968	-327 968	-413 823	-413 823
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 638 203	0	-742 093	896 110
S:a eget kapital, kr	859 144 633	0	-413 823	858 730 810

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 171 730 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	1 638 203
Årets resultat, kr	-413 823
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	171 730
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	896 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	896 110
------------------------------------	----------------

Föreningens resultat och ekonomiska ställning presenteras i efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 773 378	9 729 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 869	575 308
Summa Rörelseintäkter		9 939 247	10 304 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 781 176	-4 018 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 921	-131 383
Personalkostnader	Not 6	-172 755	-170 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 049 217	-3 947 318
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-254 800
Summa Rörelsekostnader		-8 194 069	-8 522 049
Rörelseresultat		1 745 178	1 782 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 063	3 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 163 064	-1 458 624
Summa Finansiella poster		-2 159 001	-1 454 908
Resultat efter finansiella poster		-413 823	327 968
Resultat före skatt		-413 823	327 968
Årets resultat		-413 823	327 968

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	992 260 168	996 039 353
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	723 353	875 110
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		992 983 521	996 914 464
Summa Anläggningstillgångar		992 983 521	996 914 464

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		61 175	210 883
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 522 514	1 275 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 417	145 971
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 711 107	1 632 410

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	41 953	40 062
<i>Summa Kassa och bank</i>		41 953	40 062
Summa Omsättningstillgångar		1 753 059	1 672 472

Summa Tillgångar

994 736 580 **998 586 936**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

856 460 000 856 460 000

Fond för yttre underhåll

1 374 700 1 046 430

*Summa Bundet eget kapital***857 834 700 857 506 430***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 309 933 1 310 235

Årets resultat

-413.823 327 968

*Summa Fritt eget kapital***896 110 1 638 203****Summa Eget kapital****858 730 810 859 144 633****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 108 340 000 105 760 000

*Summa Långfristiga skulder***108 340 000 105 760 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 25 920 000 32 080 000

Leverantörsskulder

225 057 234 244

Skatteskulder

232 820 234 490

Övriga kortfristiga skulder

Not 17 2 757 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 1 285 136 1 133 568

*Summa Kortfristiga skulder***27 665 770 33 682 302****Summa Skulder****136 005 770 139 442 302****Summa Eget kapital och skulder****994 736 580 998 586 936**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 745 178	1 782 877
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 049 217	3 947 318
Utrangering laddstolpar	0	254 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 049 217	4 202 118
Erhållen ränta	4 063	3 715
Erlagd ränta	-2 163 064	-1 458 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 635 395	4 530 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	190 582	-204 683
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	143 468	-503 948
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	334 050	-708 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 969 445	3 821 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-118 275	-1 944 690
Erhållet bidrag	0	972 345
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 275	-972 345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 580 000	-4 080 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 580 000	-4 080 000
Årets kassaflöde	271 170	-1 230 890
Likvida medel vid årets början	1 257 418	2 542 699
Likvida medel vid årets slut	1 528 588	1 257 418

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 486 020	7 486 020
	Hyror lokaler	253 728	228 876
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 477 400	1 498 600
	Förbrukningsbaserade avgifter	247 081	186 986
	Kabel-TV och bredband	372 240	372 240
	Övriga primära intäkter	44 560	73 945
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 881 028	9 846 667
	Avgiftsbortfall	-107 650	-108 000
	Hysesbortfall	0	-9 049
	<i>Summa</i>	-107 650	-117 049
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 773 378	9 729 618
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	53 608	575 308
	Övriga sekundära intäkter	112 261	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	165 869	575 308
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel, lokalvård och samfälligheter	-515 692	-594 552
	Snö och halk-bekämpning	-104 364	-51 413
	Reparationer	-294 601	-252 073
	Planerat underhåll	-171 730	-113 647
	Försäkringsskador	0	-614 590
	El	-652 249	-390 290
	Uppvärmning	-706 804	-699 473
	Vatten	-271 665	-275 403
	Sophämtning	-324 823	-265 744
	Fastighetsförsäkring	-110 244	-95 134
	Kabel-TV och bredband	-372 973	-374 723
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-116 410	-116 410
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 947	-110 776
	Övriga driftkostnader	-25 672	-64 073
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 781 176	-4 018 301

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 883	-7 262
	Administrationskostnader	-40 879	-15 318
	Extern revision	-37 314	-41 172
	Konsultkostnader	-8 735	-65 768
	Medlemsavgifter	-18 460	-1 300
	Föreningsverksamhet	-12 055	0
	Övriga förvaltningskostnader	-59 594	-563
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-190 921	-131 383
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-144 900	-142 796
	Sociala avgifter	-27 855	-27 451
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-172 755	-170 247
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering laddstolpar	0	-254 800
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-254 800
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 170	1 172
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 893	2 543
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 063	3 715
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 160 833	-1 453 701
	Övriga räntekostnader	-2 231	-4 923
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 163 064	-1 458 624

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	461 047 510	461 047 510
	Ingående anskaffningsvärde mark	550 392 490	550 392 490
	Årets investeringar	72 100	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 011 512 100	1 011 440 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 400 647	-11 550 563
	Årets avskrivningar	-3 851 285	-3 850 084
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 251 932	-15 400 647
	<i>Utgående redovisat värde</i>	992 260 168	996 039 353
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	322 000 000	322 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	163 000 000	163 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	441 000	441 000
	<i>Summa</i>	496 641 000	496 641 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	155 000 000	155 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	155 000 000	155 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	972 345	364 000
	Årets investeringar	46 175	972 345
	Årets försäljning/utrangering	0	-364 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 018 520	972 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-97 234	-109 200
	Årets avskrivningar	-197 932	-97 235
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	109 201
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-295 167	-97 234
	<i>Utgående redovisat värde</i>	723 353	875 111
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 486 635	1 217 356
	Övriga fordringar	35 879	58 200
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 522 514	1 275 556

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 417	145 971
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 417	145 971

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

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	7 567	3 736
SEB banken	34 386	36 326
Summa Kassa och bank	41 953	40 062

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,54%	2024-12-30	25 380 000	540 000
Stadshypotek AB	0,68%	2025-12-30	25 380 000	540 000
SEB	3,42%	2025-12-28	28 500 000	0
SEB	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
SEB	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
			134 260 000	1 080 000

Långfristig del	108 340 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	540 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 380 000
Kortfristig del	25 920 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 080 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,54%	2024-12-30	25 380 000	540 000
Stadshypotek AB	0,68%	2025-12-30	25 380 000	540 000
SEB	3,42%	2025-12-28	28 500 000	0
SEB	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
SEB	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
			134 260 000	1 080 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	540 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 380 000
Kortfristig del	25 920 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	2 757	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 757	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	801 644	771 937
Upplupna räntekostnader	13 065	10 580
Övriga upplupna kostnader	470 427	351 051
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 285 136	1 133 568

Årsredovisningen har signerats av styrelsen och revisor med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Magnus Erkander
Ordförande

Michael Tagel

Lars Hansson

Johan Palm

Johanna Tunhammar

Anders Carlborn

Hanna Lachmann

Yan Wang Jansson

Camilla Beijron
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

JOHAN PALM

8354597f-9c75-45f3-bdba-348ea796f348 - 2024-04-19 11:58:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c2098108-2ec5-4b82-a25b-f0ae285341d1 - SE

LARS HANSSON

51071547-ac2c-4588-a9ad-488c381e2cc6 - 2024-04-19 12:08:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3f3b9502-c7f5-4c80-9620-7a428f41c2b9 - SE

Johanna Tunhammar

af11b283-c084-4073-9a93-e7d7c9740ef8 - 2024-04-19 12:10:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 412c50bc-47a2-47f1-915d-4e06776ae14c - SE

Hanna Lachmann

f47799b4-7cc8-48ec-8a9f-74fddb0f86b3 - 2024-04-19 13:03:58 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5ac8943e-7571-445b-851c-38486f17f637 - SE

ANDERS CARLBOM

00c145d0-6c21-4d22-8648-935998f5dc25 - 2024-04-19 13:35:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1f61258b-2959-49ad-b61d-4e87fa3f076d - SE

Michael Johan Rein Tagel

d3dbcb60-5223-4e70-af2a-7adca491e5f3 - 2024-04-19 14:45:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1658d1a8-de98-43b1-9c9c-19199925d383 - SE

Yan Wang Jansson

b38931b7-b17a-4bb2-944f-a3ab666dd282 - 2024-04-19 15:17:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7a618a46-c47c-44dd-9b97-56a4f5d30fc4 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til a signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajtorget Dalénum
Org.nr. 769631-7515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajtorget Dalénum för år 2023.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajtorget Dalénium för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Camilla Beijron

Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

CAMILLA BEIJRON

3bb739a5-98ce-4a85-9604-4dd3d369fdd0 - 2024-04-19 15:57:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fb5b933a-3df3-41e8-b2c6-1f952efa8a49 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
förmåteckningsrätt
förvaltare

autoritet til a signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende