

Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum
Org nr 769629-3831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen Dalénum får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2024 t.o.m. 31 december 2024, vilket är föreningens tionde 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 2024 beslutades höjning om 2 procent av 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 under 2025.

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 (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.

Slutlig anskaffningskostnad

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

Under året har 7 (12) bostadsrätter överlåtits.

Investeringar och underhåll

Under året har fastigheten genomgått obligatorisk ventilationskontroll.

Nödtelefoner i hissar har uppgraderats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 164 (163).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 april 2024 haft följande sammansättning:

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

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie
Huvudansvarig Heidi Nestlén	

Valberedning

Christian Hallin	
Caroline Blomqvist	
Pontus Geidnert	Sammankallande

Föreningens stadgar

Vid årsstämma togs beslut 2 av 2 avseende justering av befintliga stadgar.

Föreningens senaste stadgar är inskickade till Bolagsverket och väntar på registrering.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	8 646 545	8 402 617	8 019 269	7 980 418
Resultat efter finansiella poster	kr	-993 879	-566 795	-150 752	544 380
Soliditet	%	86	85	85	85
Likviditet	%	127	109	106	126
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	717	703	690	690
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	769	749		
Skuldsättning per kvm	kr	7 960	8 102	8 244	8 680
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 271	10 454	10 638	11 200
Energikostnad per kvm	kr	154	135	125	107
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	14,9	15,4	16,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,4	14,0		
Sparande per kvm	kr	211	233	270	320
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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 2025 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	1 118 773	1 091 381	-566 795
Reservering till yttre fond			270 000	-270 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-232 526	232 526	
Balansering av föregående års resultat				-566 795	566 795
Årets resultat					-993 879
Belopp vid årets utgång	295 861 000	254 559 000	1 156 247	487 112	-993 879

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	487 112
Årets resultat	-993 879
Totalt	-506 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	270 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-199 957
Balanseras i ny räkning	-576 810
Totalt	-506 767

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 45 åren uppgår till 3 204 tkr. Styrelsen planerar framtida underhållsåtgärder med hjälp av den upprättade underhållsplanen, och framtida reserveringar till yttre fonden ses över årligen.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	8 646 545	8 402 617
Övriga rörelseintäkter		0	128 648
Summa rörelseintäkter		8 646 545	8 531 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 616 701	-3 207 334
Periodiskt underhåll	5	-199 956	-232 526
Övriga externa kostnader	6	-356 833	-280 789
Personalkostnader	7	-162 362	-125 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 205 393	-3 123 642
Summa rörelsekostnader		-7 541 245	-6 969 348
Rörelseresultat		1 105 300	1 561 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	84 027	64 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 183 206	-2 192 779
Summa finansiella poster		-2 099 179	-2 128 712
Resultat efter finansiella poster		-993 879	-566 795
Årets resultat		-993 879	-566 795
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-993 879	-566 795
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		199 956	232 526
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-270 000	-270 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 063 923	-604 269

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 12	638 764 008	641 854 864
Fastighetsförbättringar	10	826 200	123 229
Pågående nyanläggningar	11	0	817 508
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>639 590 208</u>	<u>642 795 601</u>
Summa anläggningstillgångar		639 590 208	642 795 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		98 062	58 244
Övriga fordringar	13	3 831 825	3 256 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 833	153 603
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 088 720</u>	<u>3 468 518</u>
Summa omsättningstillgångar		4 088 720	3 468 518
Summa tillgångar		643 678 928	646 264 119

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		550 420 000	550 420 000
Fond för yttre underhåll		1 156 247	1 118 773
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>551 576 247</u>	<u>551 538 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		487 112	1 091 381
Årets resultat		-993 879	-566 795
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-506 767</u>	<u>524 586</u>
Summa eget kapital		551 069 480	552 063 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	52 940 463	91 020 815
Summa långfristiga skulder		52 940 463	91 020 815
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 14	38 080 352	1 625 664
Leverantörsskulder		230 729	263 617
Skatteskulder		3 873	5 149
Övriga skulder	15	31 921	44 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 322 110	1 240 813
Summa kortfristiga skulder		39 668 985	3 179 945
Summa eget kapital och skulder		643 678 928	646 264 119

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-993 879	-566 795
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	3 205 393	3 123 642

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	2 211 514	2 556 847
--	-----------	-----------

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	772 373	-778 427
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	34 352	75 357

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

	3 018 239	1 853 777
--	-----------	-----------

Investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	0	-817 508
--	---	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 625 664	-1 625 664
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-1 625 664	-1 625 664
--	------------	------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 392 575	-589 395
	2 438 946	3 028 341

Likvida medel vid årets slut

	3 831 521	2 438 946
--	-----------	-----------

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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	6 357 432	6 232 644
Telefoni, bredband, TV	271 920	271 920
Vattenavgifter	184 732	132 452
Hyror lokaler	447 372	420 000
Hyror parkering	1 194 850	1 192 950
Elavgifter laddplatser	125 889	105 479
Övriga hyrestillägg	26 016	26 016
Övriga intäkter	31 001	23 956
Återförda reserveringar	17 284	0
Brutto	8 656 496	8 405 417
Hyresförluster vakanser garage	-9 950	-2 800
Summa nettoomsättning	8 646 546	8 402 617

I årsavgiften ingår värme, 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	479 598	504 198
Reparationer, löpande underhåll	563 857	393 496
Elavgifter	839 245	785 654
Uppvärmning	688 201	572 782
Vatten och avlopp	234 032	188 347
Renhållning	248 883	210 070
Försäkringar	110 220	104 607
IT-kommunikation & TV	270 726	262 044
Övriga fastighetskostnader	78 660	82 857
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 280	103 280
Summa driftskostnader	3 616 702	3 207 335

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Målning entréer	0	232 526
OVK	74 250	0
Uppgradering nödtelefoner	91 438	0
Omläggning trädäck	34 269	0
Summa periodiskt underhåll	199 957	232 526

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	7 749	25 176
Kommunikation	9 188	1 250
Revision*	46 250	24 875
Föreningsmöten	45 685	16 998
Ekonomisk och administrativ förvaltning	112 908	108 427
Övriga förvaltningskostnader	30 239	25 363
Konsultarvoden	18 750	7 500
Övriga externa tjänster	77 484	62 620
Medlems- och föreningsavgifter	8 580	8 580
Summa övriga externa kostnader	356 833	280 789

*Periodisering bidrar till förhöjd kostnad. Under 2024 har föreningen betalt 36 875 kr.

Not 7 Personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	130 000	100 000
Sociala kostnader	32 362	25 057
Summa arvoden, personalkostnader	<u>162 362</u>	<u>125 057</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	83 435	62 989
Övriga ränteintäkter	592	1 079
Summa finansiella intäkter	<u>84 027</u>	<u>64 068</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	370 902 708	370 902 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 902 708	370 902 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 545 136	-15 454 280
Årets avskrivningar	-3 090 856	-3 090 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 635 992	-18 545 136
Utgående planenligt värde	<u>349 266 716</u>	<u>352 357 572</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>638 764 008</u>	<u>641 854 864</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	<u>10 328 000</u>	<u>10 328 000</u>
	<u>396 328 000</u>	<u>396 328 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 238	250 238
Årets anskaffningar	817 508	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 067 746</u>	<u>250 238</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 009	-94 223
Årets avskrivningar	-114 537	-32 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-241 546</u>	<u>-127 009</u>
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>826 200</u>	<u>123 229</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	817 508	0
- Inköp laddstationer	0	1 635 015
- Bidrag laddstationer	0	-817 508
-Omklassificering	-817 508	0
Utgående anskaffningsvärden	0	817 507
Redovisat värde	0	817 507

Bidrag utbetalt under 2024 varvid investeringen aktiveras under räkenskapsår 2024 istället för 2023.

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa ställda säkerheter	110 000 000	110 000 000

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	304	217
Fordran naturvårdsverket	0	817 508
Klientmedelskonto hos förvaltare	3 831 521	2 438 946
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 831 825</u>	<u>3 256 671</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	2,75	2026-09-30	17 000 000
Stadshypotek	3,46	2030-06-30	13 400 000
Stadshypotek	0,82	2028-09-30	24 140 463
Stadshypotek	2,05	2025-09-30	36 480 352
Summa skulder till kreditinstitut			91 020 815
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			-36 454 688
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			52 940 463
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			82 892 495

Not 15 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	29 057	27 418
Övriga kortfristiga skulder	0	17 284
Skulder till MBF	2 864	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>31 921</u>	<u>44 702</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	107 804	180 186
Upplupna sociala avgifter	40 846	31 420
Arvode revision	36 875	27 500
Arvode styrelse	130 000	100 000
Årsavgifter	648 047	624 572
El	83 022	102 385
Uppvärmning	97 848	84 467
Vatten	22 957	21 024
Renhållning	20 498	16 994
Övriga interimsskulder	134 213	52 265
Summa	<u>1 322 110</u>	<u>1 240 813</u>

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

MATS PLANTHABER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 14:11:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS PLANTHABER

Mats Planthaber

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.226.49.40

PETER HOLMING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-22 17:08:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HOLMING

Peter Holming

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.230.35.140

SVEN JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-22 16:13:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Bertil Ingemar
Johansson

Sven Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.79.172.202

ANNA LENA BOUCHT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-22 08:23:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Lena Mägi Boucht

Anna Lena Boucht

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.229.192.160

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-22 17:04:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN FALKENHALL

Björn Falkenhall

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.138.86

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 09:26:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.119

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 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31).

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31) 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 trygghetssätt.

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

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 09:28:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.119