

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum
org. nr. 769631-7515



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum med säte i Lidingö org.nr. 769631-7515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 registrerades senast 2022-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solventilen 1	2016-02-25	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	p-platser	0
119	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	115
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 052
Totalt 267 objekt		11 167

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 24 st 2 rok, 42 st 3 rok, 45 st 4 rok, 7 st 5 rok, 4 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lidingö Solventilen GA:1	G:A		1 / 2	Gemensamhetsanläggning för befintlig spillvatten- och dagvattenledning om 5 meter vardera samt gång-, Cykel- och körytor. Bänk, Träd och belysningsstolpar med tillhörande ledningar inom markerat område ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen.
Lidingö Stenstorp GA:1	G:A		1 / 2	Gemensamhetsanläggningen består kvartersgata med gång-cykel-, Körytor och plantering samt dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar i enlighet med förrättningskarta och ritningar, Aktilagor ka1 och ök1.

Totalt 2 objekt

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Erkander	Ordförande	2020-06-11	
Johanna Tunhammar	Ledamot	2023-06-22	
Johan Palm	Ledamot	2021-06-10	2024-05-21
Mona Wirén	Ledamot	2024-05-21	2024-08-21
Hanna Lachmann	Ledamot	2023-06-22	
Lars Hansson	Ledamot	2019-12-13	
Jörgen Sandquist	Ledamot	2024-05-21	
Yan Wang Jansson	Ledamot	2023-06-22	
Michael Tagel	Ledamot	2019-12-13	
Annette Barth	Ledamot	2024-05-21	
Anders Carlbom	Ledamot	2023-06-22	2024-05-21

I tur att avgå/ väljas om från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Erkander, Jörgen Sandquist, Hanna Lachmann, Michael Tagel och Johanna Tunhammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Camilla Beijron ordinarie med Lars Benny Svensson som revisorssuppleant valda av föreningen, båda från R3 Revisionsbyrå Kommanditbolag.

Valberedning har varit: Majken Smetana Moe (sammankallande), Alexander Hubeny och Sandra Gegerfelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar samt 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% under 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Efterbesiktning av den 5 åriga garantibesiktningen har genomförts den 24 januari 2024. Besiktningen omfattade avhjälpande av fel i bilagor hörande till utlåtande över särskild besiktning. De fel som noterats vid efterbesiktningen har under året avhjälpats enligt överenskommelse med entreprenören.

Föreningen avser att under 2025 investera i ventilation i lokalen samt att installera individuella mätning av el till lägenheterna som möjliggör för föreningen att debitera el istället för att respektive medlem ska ha egna abonnemang, i syfte att möjliggöra lägre elkostnad för medlemmarna. Då föreningens fastighet fortfarande är relativt ny planeras inte några större underhållsåtgärder de kommande 8 åren.

Under året amorterades ytterligare 3,42 mkr och nyckeltalet "skuldsättning per kvm" sjönk till 11 730 per kvm. Föreningen har som ambition att fortsätta sänka denna skuldkvot.

Under året har föreningens lokalhyresgäst gått i konkurs. Styrelsen har anlitat mäklare och det finns ett antal intressenter som styrelsen diskuterar ny förhyrning med. Styrelsen har beaktat vissa hyresförluster i årets budget men bedömer att detta inte kommer att påverka föreningens ekonomi på något betydande sätt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 26 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	344	341	416	413	431
Skuldsättning, kr/kvm	11 719	12 022	12 358	12 709	13 164
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 841	12 148	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	18	18	19	20
Energikostnad, kr/kvm	134	114	106	93	106
Årsavgifter, kr/kvm	781	722	678	678	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	891	907	865	868
Nettoomsättning, tkr	10 544	9 773	9 730	9 856	9 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-444	-414	328	473	815
Soliditet, %	87	86	86	86	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 kassaflöde 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 531 825 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 344 kr/m2. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	516 742 000	0	0	516 742 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	339 718 000	0	0	339 718 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 374 700	0	271 324	1 646 024
S:a bundet eget kapital, kr	857 834 700	0	271 324	858 106 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 309 933	-413 823	-271 324	624 786
Årets resultat, kr	-413 823	413 823	-443 723	-443 723
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	896 110	0	-715 047	181 063
S:a eget kapital, kr	858 730 810	0	-443 723	858 287 087

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 228 676 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	896 110
Årets resultat, kr	-443 723
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	228 676
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	181 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	181 063

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	10 543 685	9 773 378	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 158	165 869	
Summa Rörelseintäkter		10 656 843	9 939 247	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 954 810	-3 781 176	
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 717	-190 921	
Personalkostnader	Not 6	-246 929	-172 755	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 056 380	-4 049 217	
Summa Rörelsekostnader		-8 447 836	-8 194 069	
Rörelseresultat		2 209 007	1 745 178	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 970	4 063	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 684 699	-2 163 064	
Summa Finansiella poster		-2 652 730	-2 159 001	
Resultat efter finansiella poster		-443 723	-413 823	
Resultat före skatt		-443 723	-413 823	
Årets resultat		-443 723	-413 823	

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	988 402 874	992 260 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	524 267	723 353
Summa Materiella anläggningstillgångar		988 927 141	992 983 521
Summa Anläggningstillgångar		988 927 141	992 983 521

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		267 988	61 175
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	704 576	1 522 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 093	127 417
Summa Kortfristiga fordringar		1 069 657	1 711 107

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	965 011	41 953
Summa Kassa och bank		965 011	41 953

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		990 961 809	994 736 580
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	856 460 000	856 460 000
Fond för yttre underhåll	1 646 024	1 374 700
Summa Bundet eget kapital	858 106 024	857 834 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	624 786	1 309 933
Årets resultat	-443 723	-413 823
Summa Fritt eget kapital	181 064	896 110

Summa Eget kapital	858 287 088	858 730 810
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	77 050 000	77 050 000
Summa Långfristiga skulder		77 050 000	77 050 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 790 000	53 790 000
Leverantörsskulder		289 653	225 057
Skatteskulder		232 820	232 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	37 954	2 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 274 294	1 285 136
Summa Kortfristiga skulder		55 624 721	55 535 770

Summa Skulder		132 674 721	132 585 770
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		990 961 809	991 316 580
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 209 007	1 745 178
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 056 380	4 049 217
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 056 380	4 049 217
Erhållen ränta	31 970	4 063
Erlagd ränta	-2 684 699	-2 163 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 612 658	3 635 395
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-169 784	190 582
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	88 951	143 468
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-80 833	334 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 531 825	3 969 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-118 275
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-118 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 420 000	-3 580 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 420 000	-3 580 000
Årets kassaflöde	111 825	271 170
Likvida medel vid årets början	1 528 588	1 257 418
Likvida medel vid årets slut	1 640 413	1 528 588

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 234 712	7 486 020
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	116 935	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	279 180	0
	Hyror lokaler	224 000	253 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 545 638	1 477 400
	Hyror förbrukningsbaserad	113 873	247 081
	Hyror informationsöverföring	93 060	372 240
	Övriga primära intäkter	71 414	44 560
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 678 812	9 881 028
	Avgiftsbortfall	-1 052	-107 650
	Hysesbortfall	-134 075	0
	<i>Summa</i>	-135 127	-107 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 543 685	9 773 378
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	53 608
	Övriga sekundära intäkter	113 158	112 261
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	113 158	165 869

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-514 446	-515 692
	Snö och halk-bekämpning	-107 648	-104 364
	Reparationer	-428 536	-294 601
	Planerat underhåll	-228 676	-171 730
	Försäkringsskador	-21 886	0
	El	-638 573	-652 249
	Uppvärmning	-628 635	-706 804
	Vatten	-233 547	-271 665
	Sophämtning	-291 952	-324 823
	Fastighetsförsäkring	-123 717	-110 244
	Kabel-TV och bredband	-430 204	-372 973
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 410	-116 410
	Förvaltningsavtalskostnader	-132 622	-113 947
	Övriga driftkostnader	-57 960	-25 672
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 954 810	-3 781 176
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 380	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 154	-13 883
	Administrationskostnader	-92 601	-40 879
	Extern revision	-1 639	-37 314
	Konsultkostnader	0	-8 735
	Medlemsavgifter	-600	-18 460
	Föreningsverksamhet	-2 044	-12 055
	Övriga förvaltningskostnader	-53 299	-59 594
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 717	-190 921
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-144 900
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-75 029	-27 855
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-246 929	-172 755

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 997	1 170
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 973	2 893
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 970	4 063
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 677 067	-2 160 833
	Övriga räntekostnader	-7 632	-2 231
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 684 699	-2 163 064
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	461 119 610	461 047 510
	Ingående anskaffningsvärde mark	550 392 490	550 392 490
	Årets investeringar	0	72 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 011 512 100	1 011 512 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 251 932	-15 400 647
	Årets avskrivningar	-3 857 294	-3 851 285
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 109 226	-19 251 932
	<i>Utgående redovisat värde</i>	988 402 874	992 260 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	155 000 000	155 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	155 000 000	155 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 018 520	972 345
----------------------------	-----------	---------

Årets investeringar	0	46 175
---------------------	---	--------

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 520	1 018 520
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-295 167	-97 234
------------------------	----------	---------

Årets avskrivningar	-199 086	-197 932
---------------------	----------	----------

Summa Ackumulerade avskrivningar	-494 253	-295 167
---	-----------------	-----------------

Utgående redovisat värde	524 267	723 353
---------------------------------	----------------	----------------

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	675 402	1 486 635
---------------------	---------	-----------

Skattekonto	29 174	35 879
-------------	--------	--------

Summa Övriga fordringar	704 576	1 522 514
--------------------------------	----------------	------------------

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	931 935	7 567
---------------	---------	-------

SE Banken	33 076	34 386
-----------	--------	--------

Summa Kassa och bank	965 011	41 953
-----------------------------	----------------	---------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	------------	--------	----------------------

SEB	3,42%	2025-12-28	28 500 000	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
-----	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	0,68%	2025-12-30	24 840 000	540 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	3,02%	2028-12-30	22 500 000	450 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

130 840 000	990 000
--------------------	----------------

Långfristig del	77 050 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	53 340 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	53 790 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	990 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 960 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,42%	2025-12-28	28 500 000	0
SEB	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
SEB	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
Stadshypotek AB	0,68%	2025-12-30	24 840 000	540 000
Stadshypotek AB	3,02%	2028-12-30	22 500 000	450 000
			130 840 000	990 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 450 000

Lån som ska konverteras inom ett år 53 340 000

Kortfristig del 53 790 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	19 444	0
Övriga kortfristiga skulder	18 510	2 757
<i>Summa Övriga skulder</i>	37 954	2 757

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	783 714	801 644
Övriga förutbetalda intäkter	0	470 427
Upplupna räntekostnader	13 166	13 065
Övriga upplupna kostnader	477 414	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 274 294	1 285 136

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

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 Dalénum för år 2024 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Beijron

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS ERKANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:12:52



ANNETTE BARTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:54:45



JOHANNA TUNHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:07:54



HANNA LACHMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:28:00



LARS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:53:23



JÖRGEN SANDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:08:15



MICHAEL TAGEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:09:05



YAN WANG JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:37:43



CAMILLA BEIJRON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:09:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BEIJRON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:10:50



HSB – där möjligheterna bor

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.