

Org Nr: 769631-7515

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

Org.nr: 769631-7515

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Solventilen 1 i Lidingö kommun. På föreningens fastighet finns det fem flerbostadshus i fem till sju våningar.

Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	141	11 052
Lokaler	1	115
Parkeringar och garageplatser	124	0

Föreningens fastighet är byggd 2016 med värdeår 2018.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Något underhåll förutom vanlig drift och åtgärdande av garantijobb av JM har inte gjorts under 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Vid årsskiftet inträffade en vattenskada hos föreningens näringsidkande hyresgäst. Under våren 2022 sker återställande reparationer.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hela fastigheten	Tvåårsbesiktning av tak, fasader, mark och lägenheter

Övriga väsentliga händelser

Avtal tecknades med ChargeNode Europé AB om installation och drift av utrustning för laddning av elbilar. Driftstart är planerad till första halvåret 2022.

Föreningsstämman 2021 biföll en motion om översyn av stadgarna. Styrelsen har därför låtit omarbeta dessa i ett förslag till föreningsstämman 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Vid stämman deltog 4 medlemmar fysiskt och 50 medlemmar hade på grund av pandemin lämnat röstformulär. Totalt 54 var röstberättigade.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magnus Erkander	Ledamot, ordförande
Lars Hansson	Ledamot
Michael Tagel	Ledamot
Tommy Svensson	Ledamot
Åsa Heribertsson	Ledamot
Anders Carlbom	Suppleant
Eva Adler	Suppleant
Johanna Tunhammar	Suppleant
Lars-Ove Hultgren	Suppleant

Styrelsen har under 2021-06-07 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magnus Erkander	Ledamot, ordförande
Lars Hansson	Ledamot
Michael Tagel	Ledamot
Johan Palm	Ledamot
Åsa Heribertsson	Ledamot
Anders Carlbom	Suppleant
Eva Adler	Suppleant
Johanna Tunhammar	Suppleant
Lars-Ove Hultgren	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Per Andersson	PwC, ordinarie
Marcus Petersson	PwC, revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen består av Anne-Marie Qvarfort, Angelica Nelson och Richard Gabler.

Underhållsplan

För att säkra systematik och fullständighet i upprättandet av underhållsplanen har ett system och support upphandlats och arbete med specialist startar under våren 2022. Igångsättningen var ursprungligen tänkt att ske 2021 men har blivit något fördröjd.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har genomförts löpande under 2021 med utgångspunkt ifrån förändringar i förhållande till 2-årsbesiktningen. Endast några få garantiärenden kvarstår. Vidare kan noteras att föreningen blivit delaktig i ytterligare en gemensamhetsanläggning. (Prismastigen)

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att avsatta medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 221 (229) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 16 (14) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening.

Nyckeltal	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	413	431	438
Belåning, kr/kvm	12 709	13 164	13 612
Räntekänslighet, %	19%	20%	20%
Energikostnad, kr/kvm	93	106	97
Driftskostnad, kr/kvm*	317	283	254
Årsavgift, kr/kvm	678	675	677
Totala intäkter, kr/kvm*	865	868	842

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	9 856	9 764	9 587
Resultat efter finansiella poster i tkr	473	815	1 000
Soliditet %	86%	85%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningens hus har ett antal väsentliga delar som är utsatta för kontinuerligt slitage. (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år såsom amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras. Dessa finansieras genom det sparande som skett tidigare år i form av bankbehållning eller ökat låneutrymme som skapats genom amorteringar tidigare år.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur man räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Förvaltningsberättelse**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		9 856 313
Rörelsekostnader	-	7 879 553
Finansiella poster	-	1 504 237
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		472 522
Planerat underhåll	+	256 353
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 886 484
Årets sparande		4 615 358
Årets sparande per kvm total yta		413

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	516 742 000	339 718 000	581 479	487 367	815 297
Reservering till fond 2021			334 950	-334 950	
Ianspråktagande av fond 2021			-256 353	256 353	
Balanserat i ny räkning				815 297	-815 297
Årets resultat					472 522
Belopp vid årets slut	516 742 000	339 718 000	660 076	1 224 067	472 522

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 302 664
Årets resultat	472 522
Reservering till underhållsfond	-334 950
Ianspråktagande av underhållsfond	256 353
Summa till stämmans förfogande	1 696 589

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 696 589
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande tilläggsupplysningar.

ME

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 856 313	9 764 113
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 785 048	-3 182 334
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 229	-95 927
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-115 793	-165 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 886 484	-3 886 484
Summa rörelsekostnader		<u>-7 879 553</u>	<u>-7 330 131</u>
Rörelseresultat		1 976 759	2 433 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 503	2 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 506 740	-1 620 880
Summa finansiella poster		<u>-1 504 237</u>	<u>-1 618 686</u>
Årets resultat		472 522	815 297

Mr
ME

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	999 889 437	1 003 739 520
Inventarier och maskiner	Not 8	254 800	291 200
		<u>1 000 144 237</u>	<u>1 004 030 720</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 000 144 237</u>	<u>1 004 030 720</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 463	54 622
Övriga fordringar	Not 9	2 504 797	2 092 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	144 708	125 148
		<u>2 656 967</u>	<u>2 272 455</u>
Kassa och bank	Not 11	41 711	505 300
Summa omsättningstillgångar		<u>2 698 678</u>	<u>2 777 755</u>
Summa tillgångar		<u>1 002 842 915</u>	<u>1 006 808 475</u>



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	856 460 000	856 460 000
Yttre underhållsfond	660 076	581 479
	<u>857 120 076</u>	<u>857 041 479</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 224 067	487 367
Årets resultat	472 522	815 297
	<u>1 696 589</u>	<u>1 302 664</u>
Summa eget kapital	<u>858 816 665</u>	<u>858 344 143</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>109 840 000</u>	<u>114 920 000</u>
	109 840 000	114 920 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 32 080 000	32 080 000
Leverantörsskulder	171 741	88 241
Skatteskulder	236 160	236 160
Övriga skulder	Not 14 19 588	15 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 678 761</u>	<u>1 124 131</u>
	34 186 250	33 544 332
Summa skulder	<u>144 026 250</u>	<u>148 464 332</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>1 002 842 915</u>	<u>1 006 808 475</u>



Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	472 522	815 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 886 484	3 886 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 359 005	4 701 780
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	106 221	826 247
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	641 918	109 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 107 144	5 637 850
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 080 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 080 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	27 144	637 850
Likvida medel vid årets början	2 515 556	1 877 706
Likvida medel vid årets slut	2 542 699	2 515 556

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

ME

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 486 020	7 464 020
Individuell mätning vatten	200 919	68 391
Hyror	1 703 363	1 643 875
Bredband	372 240	372 240
Övriga intäkter	93 771	215 587
Bruttoomsättning	9 856 313	9 764 113
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	692 052	672 903
Reparationer	195 888	361 706
El	355 692	297 349
Uppvärmning	736 014	759 393
Vatten *	594 124	129 131
Sophämtning	200 273	145 677
Fastighetsförsäkring	82 735	61 865
Kabel-TV och bredband	377 813	365 052
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	118 080	118 080
Förvaltningsarvoden	118 699	111 764
Övriga driftkostnader	57 325	43 071
Planerat underhåll	256 353	116 344
	3 785 048	3 182 334
<p>* Ökningen av kostnaden för vatten beror på att faktisk förbrukning av vatten för åren 2019 och 2020 debiterats av Lidingö Stad först i början av mars 2022. Mätaravläsning för dessa år har uteblivit då kommunens begäran om avläsning inte nått föreningen. Den schablon för årsförbrukning som kommunen löpande debiterar efter blev därmed för låg. Mätaravläsning för 2021 har skett 28 november 2021.</p>		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 582	19 743
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 635	24 025
Administrationskostnader	15 625	29 159
Extern revision	35 167	24 000
Medlemsavgifter	18 220	-1 000
	92 229	95 927
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 598	139 500
Sociala avgifter	21 195	25 885
	115 793	165 385
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 480	1 210
Övriga ränteintäkter	1 023	984
	2 503	2 194
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 504 529	1 613 891
Övriga räntekostnader	2 211	6 989
	1 506 740	1 620 880

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	461 047 510	461 047 510
Ingående anskaffningsvärde mark	550 392 490	550 392 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 011 440 000	1 011 440 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 700 480	-3 850 396
Årets avskrivningar	-3 850 084	-3 850 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 550 563	-7 700 480
Utgående redovisat värde	999 889 437	1 003 739 520
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	249 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	408 000	408 000
Summa taxeringsvärde	389 808 000	389 808 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	364 000	364 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 000	364 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-72 800	-36 400
Årets avskrivningar	-36 400	-36 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 200	-72 800
Bokfört värde	254 800	291 200
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 308	80 929
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 500 989	2 010 256
Övriga fordringar	1 500	1 500
	2 504 797	2 092 685
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	144 708	125 148
	144 708	125 148
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	38 286	505 300
Övriga bankkonton	3 425	0
	41 711	505 300

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	42813117	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
SEB	42813192	1,28%	2022-12-28	31 000 000	0
SEB	42813206	1,45%	2023-12-28	31 000 000	0
Stadshypotek AB	392074	0,54%	2024-12-30	26 460 000	540 000
Stadshypotek AB	392075	0,68%	2025-12-30	26 460 000	540 000
				141 920 000	1 080 000

Långfristig del av skulder till kreditinstitut**109 840 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Av tabellen nedan framgår att föreningens samtliga lån förfaller till betalning inom 5 år. Föreningen har som strategi att omförhandla det lån som förfaller det aktuella året. Ambitionen är att i samband med omförhandlingen göra en extra amortering och på så sätt minska den totala belåningen och räntekostnaden. Detta framgår av tabellen nedan:

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut vid årets början	147 000 000	152 000 000
Amortering enligt revers	-1 080 000	-1 080 000
Extra amortering	-4 000 000	-3 920 000
Skulder till kreditinstitut vid årets slut	141 920 000	147 000 000
varav kortfristig del	-32 080 000	-32 080 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	109 840 000	114 920 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	155 000 000	155 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	32 080 000	32 080 000
	32 080 000	32 080 000

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	19 588	15 800
	19 588	15 800

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 142	8 374
Förutbetalda hyror och avgifter	801 010	815 238
Övriga upplupna kostnader	871 609	300 519
	1 678 761	1 124 131

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

PA
NE

Lidingö, den

2 maj 2022


Magnus Erkander
Lars Hansson
Michael Tagel
Johan Palm
Asa Heribertsson

Vår revisionsberättelse har 22 - 05 - 04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Per Andersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum, org.nr 769631-7515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisors sed 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 huruvida 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.



Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

Stockholm den 4 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor