

# Årsredovisning

för

## Brf Kajtorget Dalénum

769631-7515

Räkenskapsåret

2019

137



DAL GSE M

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte 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.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Solventilen 1 i Lidingö kommun. Lagfart erhöles den 6 december 2017.

På föreningens fastighet finns det fem flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 141 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 11 050 m<sup>2</sup> och två lokaler med en total lokalarea om ca. 115 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 124 parkeringsplatser varav 118 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata samt för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Föreningen kommer från tillträdesdagen fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen att debiteras ett arvode om 40 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnader för drift och underhåll inklusive administration i enlighet med paragraf sex angående gemensamhetsanläggningar i köpekontraktet.

#### Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende avseende ledningar samt avloppsledningar. Föreningens fastighet kommer också att belastas av servitut för ledningsrätt avseende allmänna underjordiska ledningar samt för belysning och allmän gång- och cykelväg.

Bo PA  
Lore M

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup>/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
FNB Concepts Operations AB	café	ja	60+55	2024-06-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2019 erhållit 735 347 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 21 november 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *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.

Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 707 kr/m<sup>2</sup>.

#### *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 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RAL", "Lore", and "ll".

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 96 000 kronor per år

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019. Avtalet gällde till den 31 december 2019. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2020 är HSB Stockholm ek. förening.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Föreningens ekonomi*

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kronor (3 000 000 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 13.

##### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 011 440 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 20 (17) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att åtta (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

##### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat nytt avtal med HSB Stockholm ek. förening avseende ekonomisk förvaltning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 232 (229).

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Göran Sjöberg	Ledamot	Ordförande
Michael Tagel	Ledamot	
Pernilla Avre Lams	Ledamot	
Lars Hansson	Ledamot	
Lars-Ove Hultgren	Ledamot	
Tommy Svensson	Suppleant	
Eva Adler	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Hans-Olof Möller, Gerhard Makowsky, Erik Barkman och Anders Harlin ur styrelsen.

JA 4/5  
PAL AB  
LAL AL



Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit tio (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Suppleant

*Valberedning*

Ann-Marie Qvarfort      Sammankallande  
Richard Gaber  
Angelica Nelson

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2016.

**Flerårsöversikt**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 000	69
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och inventarier tkr	<u>3 887</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	4 887	69
Årets amorteringar tkr	<u>-3 000</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	1 887	69

*Nyckeltal*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	9 587	701
Resultat efter finansiella poster tkr	1 000	69
Soliditet %	85	80
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	91 185	91 533
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	13 756	14 027
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea kr	13 614	13 883
Genomsnittlig skuldränta %	1,09	1,06
Fastighetens belåningsgrad %	15	15

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

PA  
JMK AL  
Carl AL

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	497 275 000	319 360 000	0	0	69 246
Ökning av insatskapital	19 467 000	20 358 000			
Disposition av föregående års resultat			27 913	41 333	-69 246
Årets resultat					999 600
Belopp vid årets utgång	<b>516 742 000</b>	<b>339 718 000</b>	<b>27 913</b>	<b>41 333</b>	<b>999 600</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	41 333
Årets resultat	999 600

Totalt **1 040 933**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, enligt ekonomisk plan	334 950
Balanseras i ny räkning	705 983

Totalt **1 040 933**

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

*JA 4/11 PAK*  
*COE ll*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 587 381	701 412
Övriga rörelseintäkter	3	0	53 435
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>9 587 381</b>	<b>754 847</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 788 515	-330 787
Övriga externa kostnader	5	-196 069	-201 722
Personalkostnader	6	-39 426	-4 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		3 886 796	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 910 806</b>	<b>-537 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 676 575</b>	<b>217 410</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	7	0	2 622
Räntekostnader		-1 676 975	-150 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 676 975</b>	<b>-148 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>999 600</b>	<b>69 246</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>999 600</b>	<b>69 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>999 600</b>	<b>69 246</b>

PAL  
År 2019  
Carl Lel

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 16	1 007 589 604	1 011 440 000
Pågående nyanläggningar	9	0	0
Installationer	10	327 600	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 007 917 204</b>	<b>1 011 440 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 007 917 204</b>	<b>1 011 440 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		70 341	81 106
Övriga fordringar	11	2 027 792	5 265 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 474	4 907
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 216 607</b>	<b>5 351 441</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		752 421	1 363 692
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>752 421</b>	<b>1 363 692</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 969 028</b>	<b>6 715 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 010 886 232</b>	<b>1 018 155 133</b>

SA  
Kajtorget  
Dalénum



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		856 460 000	816 635 000
Fond för yttre underhåll		27 913	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>856 487 913</b>	<b>816 635 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 333	0
Årets resultat		999 600	69 246
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 040 933</b>	<b>69 246</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>857 528 846</b>	<b>816 704 246</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 16	149 000 000	152 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>149 000 000</b>	<b>152 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	13, 16	3 000 000	3 000 000
Skatteskulder		747 232	629 152
Övriga skulder	14	48 238	44 960 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	561 916	861 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 357 386</b>	<b>49 450 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 010 886 232</b>	<b>1 018 155 134</b>

PA  
JA  
KAR  
KEL  
PAL

## 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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2018 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

#### Avskrivningsprincip

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

### 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "24", "20", "21", and "22".

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	7 486 044	623 835
Telefoni, bredband, TV	372 240	27 353
Vattenavgift	184 221	17 952
Hyror garage	1 270 533	124 100
Hyror p-platser	51 550	4 200
Hyror lokaler	172 500	0
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	19 410	0
Övriga intäkter	30 883	0
<b>Summa</b>	<b>9 587 381</b>	<b>797 440</b>
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-69 828
Hysesförluster vakanser garage	0	-22 000
Hysesförluster vakanser p-platser	0	-4 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 542 660</b>	<b>701 412</b>

Hysesförluster särredovisas inte fr o m 2019-01-01.

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Entreprenören enligt avtal	0	53 435
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>0</b>	<b>53 435</b>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	23 296	41 219
Elavgifter	267 386	26 054
Uppvärmning	867 549	135 226
Vatten och avlopp	131 488	17 947
Renhållning	203 103	18 182
Försäkringar	65 266	4 907
Avgift till gemensamhetsanläggning	-3 333	3 333
Telefoni, bredband, TV	365 951	30 484
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 080	53 435
Reparationer	36 490	0
Teknisk förvaltning	624 316	0
Övriga driftkostnader	88 923	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 788 515</b>	<b>330 787</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "J", "L", and "AL".

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Entreprenören enligt avtal	0	183 142
Kommunikation	90	1 124
Revision	41 000	1 333
Ekonomisk och administrativ förvaltning	124 417	11 323
Medlemsavgifter	16 920	0
Övriga externa kostnader	13 642	4 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>196 069</b>	<b>201 722</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	30 000	3 750
Arbetsgivaravgifter	9 426	1 178
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>39 426</b>	<b>4 928</b>

<b>Not 7 Finansiella intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkt klientmedelskonto i SHB	0	2 622
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 622</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PP", "MA", "PZ", "CML", and "LL".

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	1 011 440 000	0
Inköp	0	0
Omklassificering	0	1 011 440 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	1 011 440 000	1 011 440 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	0	0
Årets avskrivningar	-3 850 396	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 850 396	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	1 007 589 604	1 011 440 000
Redovisat värde byggnader	457 197 114	461 047 510
Redovisat värde mark	550 392 490	550 392 490
<b>Summa redovisat värde</b>	1 007 589 604	1 011 440 000
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	260 400 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	129 408 000	89 288 000
	389 808 000	157 288 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	378 000 000	157 000 000
Lokal	11 808 000	288 000
	389 808 000	157 288 000
<b>Not 9 Pågående nyanläggning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	484 000 000
Inköp	0	527 440 000
Omklassificering	0	-1 011 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	0	0



Not 10 Installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	364 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 000	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	36 400	0
Utgående ackumulerad avskrivning	36 400	0
Utgående restvärde	327 600	0

Not 11 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto hos förvaltaren	1 125 286	5 265 428
Skattefordringar	726 065	0
Fordran Entreprenör	176 441	0
Summa övriga fordringar	2 027 792	5 265 428

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	0	4 907
Upplupen intäkt varmvatten	78 695	0
Förutbetald energianalys	39 779	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 474	4 907

Not 13 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	12 000 000	12 000 000
Amortering efter 5 år	137 000 000	140 000 000
Summa långfristiga skulder	149 000 000	152 000 000

Kreditgivare	Ränta %	Villkorsändring	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	0,63	2020-12-28	1 500 000	29 500 000
SEB	0,89	2020-12-28	1 500 000	29 500 000
SEB	1,07	2021-12-28	0	31 000 000
SEB	1,28	2022-12-28	0	31 000 000
SEB	1,45	2023-12-25	0	31 000 000
Summa			3 000 000	152 000 000
Avgår kortfristig del				-3 000 000
Summa långfristiga skulder				149 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '20' and various initials.

<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skuld Entreprenör	0	44 959 425
Skuld MBF	0	920
Skuld hyresgäst	48 238	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>48 238</b>	<b>44 960 345</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda hyror & avgifter	324 030	591 923
Fjärrvärme	91 006	0
Fastighetsel	23 750	0
Vatten och avlopp	23 000	0
Revisionsarvode	41 000	31 000
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	22 177	41 890
Räntekostnader	9 552	121 124
Avfallshantering	14 200	0
Övriga kostnader	13 200	0
Ekonomisk förvaltning	0	11 323
Teknisk förvaltning	0	44 552
Väderprognosstyrning eGain	0	19 578
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>561 915</b>	<b>861 390</b>

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	155 000 000	155 000 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

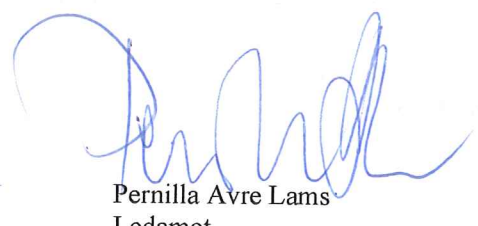
PR 9/15 JA  
RAL cel QR

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

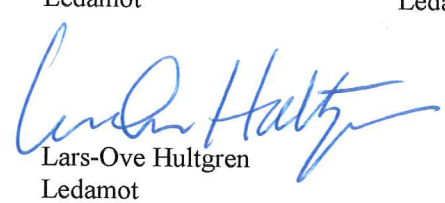
Lidingö den 18 maj 2019  
Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum

  
Göran Sjöberg  
Ordförande

  
Michael Tagel  
Ledamot

  
Pernilla Avre Lams  
Ledamot

  
Lars Hansson  
Ledamot

  
Lars-Ove Hultgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 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 2019 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 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 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 25 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

