

Brf Kajtorget Dalénum
Org nr 769631-7515

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Kajtorget Dalénum får härmed avge årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

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 stad.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 oktober 2016 förvärvat fastigheten Solventilen 1 i Lidingö kommun. Lagfart erhöles den 6 december 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts fem flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 141 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 11 050 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca. 115 m². Föreningen disponerar över 124 parkeringsplatser varav 118 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

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

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen 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 kostnaden för drift och underhåll inklusive administration i enlighet med paragraf sex angående gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
FNB Concepts Operations AB	café	ja	60+55	2024-06-01

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 21 november 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

PO

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 kommer att deklarerar som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. 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 2018 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) är enligt ekonomisk plan 711 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

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

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 4 december 2018.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2018.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	1 011 440 000	Insatser	516 742 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	339 718 000
		Lån	155 000 000
	1 011 460 000		1 011 460 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2018. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 17 (fyra) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 21 november 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	160
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	85
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	229

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 april 2018 haft följande sammansättning:

Hans-Olov Möller	Ledamot	1)	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot	1)	
Gerhard Makowsky	Ledamot	1)	
Kristofer Edström	Ledamot		
Sanna Westin	Ledamot		
Anders Harlin	Suppleant	1)	
Pernilla Avre Lams	Suppleant		
Jan Andersson	Suppleant		
Michael Tagel	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har under året hållit åtta (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

AB

Valberedning

Per Arne Lundin

Sammanställande

Mattias Lidén

Anne-Mari Qvarfort

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	69
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	69
Årets amorteringar tkr	<u>-0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	69

Nyckeltal

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	701
Resultat efter finansiella poster	tkr	69
Soliditet	%	80
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	91 533
Lån per kvm boarea	kr	14 027
Lån per kvm boarea och lokalarea	kr	13 883
Genomsnittlig skuldränta	%	1,06
Fastighetens belåningsgrad	%	15

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	53 253 000		
Ökning av medlemsinsatser	763 382 000		
Omklassificering	-319 360 000	319 360 000	
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	69 246
Belopp vid årets utgång	497 275 000	319 360 000	69 246

MS
AO

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	69 246
Totalt	69 246
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	27 913
Balanseras i ny räkning	41 333
Totalt	69 246

Föreningens ekonomiska ställning

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

AS
KS

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	701 412	0
Övriga rörelseintäkter	3	53 435	0
		<hr/>	<hr/>
Rörelsens intäkter		754 847	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-330 787	0
Övriga externa kostnader	5	-201 722	0
Personalkostnader	6	-4 928	0
		<hr/>	<hr/>
Rörelsens kostnader		-537 437	0
Rörelseresultat		217 410	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 622	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 786	0
		<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster		-148 164	0
Årets resultat		69 246	0

Årets resultat speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till och med bokslutsdagen, dvs från 1 december 2018 till 31 december 2018.

AS MR

Brf Kajtorget Dalénum
769631-7515

8(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

1 011 440 000

0

Pågående nyanläggningar

10

0

484 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

1 011 440 000

484 000 000

Summa anläggningstillgångar

1 011 440 000

484 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

81 106

0

Övriga fordringar

11

5 265 428

2 862 718

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 907

0

Summa kortfristiga fordringar

5 351 441

2 862 718

Kassa och bank

Kassa och bank

1 363 692

16 087 030

Summa kassa och bank

1 363 692

16 087 030

Summa omsättningstillgångar

6 715 133

18 949 748

Summa tillgångar

1 018 155 133

502 949 748

BA
B

Brf Kajtorget Dalénum
769631-7515

9(15)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		816 635 000	53 253 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>816 635 000</u>	<u>53 253 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		69 246	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>69 246</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		816 704 246	53 253 000
		—	—
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	9	0	449 696 748
Skulder till kreditinstitut	9, 12	152 000 000	0
Summa långfristiga skulder		152 000 000	449 696 748
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	3 000 000	0
Skatteskulder		629 152	0
Övriga skulder	13	44 960 345	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		861 390	0
Summa kortfristiga skulder		49 450 887	0
Summa eget kapital och skulder		1 018 155 133	502 949 748

HO M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

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

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	623 835	0
Telefoni, bredband, TV	27 353	0
Vattenavgifter	17 952	0
Hyror garage	124 100	0
Hyror p-platser	4 200	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	797 440	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-69 828	0
Hyresförluster vakanser garage	-22 000	0
Hyresförluster vakanser p-platser	-4 200	0
Summa nettoomsättning	<u>701 412</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Entreprenör enligt avtal	53 435	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	<u>53 435</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	41 219	0
Elavgifter	26 054	0
Uppvärmning	135 226	0
Vatten och avlopp	17 947	0
Renhållning	18 182	0
Försäkringar	4 907	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	3 333	0
Telefoni, bredband, TV	30 484	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 435	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>330 787</u>	<u>0</u>

HA PA

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	183 142	0
Kommunikation	1 124	0
Revision	1 333	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	11 323	0
Övriga externa tjänster	4 800	0
Summa övriga externa kostnader	201 722	0

Not 6 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	3 750	0
Sociala kostnader	1 178	0
Summa arvoden, personalkostnader	4 928	0

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 622	0
Summa finansiella intäkter	2 622	0

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	461 047 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	461 047 510	0
	-----	-----
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt värde	<u>461 047 510</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	550 392 490	0
Utgående planenligt värde	550 392 490	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 011 440 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad under uppförande	68 000 000	0
Taxeringsvärde mark	89 288 000	0
	-----	-----
	157 288 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	157 000 000	0
Lokaler	288 000	0
	-----	-----
	157 288 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	155 000 000	155 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>155 000 000</u>	<u>155 000 000</u>

Handwritten marks:
A blue checkmark and a signature.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	484 000 000	400 000 000
- Inköp	527 440 000	84 000 000
- Omklassificeringar m m	-1 011 440 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	484 000 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>484 000 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordran Entreprenör	0	2 862 718
Klientmedelskonto hos förvaltare	5 265 428	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 265 428</u>	<u>2 862 718</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut


<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Bolån	0,72	2019-12-28	31 000 000
SE-Bolån	0,89	2020-12-28	31 000 000
SE-Bolån	1,07	2021-12-28	31 000 000
SE-Bolån	1,28	2022-12-28	31 000 000
SE-Bolån	1,45	2023-12-28	31 000 000
Summa:			155 000 000
Avgår kortfristig del			-3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			152 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			140 000 000


Not 13 Övriga skulder


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld Entreprenör	44 959 425	0
Skulder till MBF	920	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>44 960 345</u>	<u>0</u>

Lidingö 2019 - 04 - 16


Hans Olov Möller
Ordförande


Gerhard Makowsky
Ledamot


Sanna Westin
Ledamot

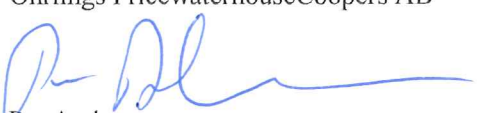

~~Erik Barkman~~ Pernilla Arre Lams
Ledamot

*Undertecknad i egenskap som
suppleant i ledamots frånvaro.*


Kristofer Edström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 17.

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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2018 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 revisionsssed 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 17 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Per Andersson
Auktoriserad revisor