



Org Nr: 769631-7515

# Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

Org.nr: 769631-7515

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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
Hyresrätter	0	0
Lokaler	1	115
Parkeringar och garageplatser	126	0

Föreningens fastighet är byggd 2016 med värdeår 2018.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen brf Kajhusen. Det innebär att föreningen äger den väg som går mellan föreningarna. Föreningens andel är 50 %.

### 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 vissa garantijobb av JM AB har inte gjorts under 2020.

#### Pågående eller framtida underhåll

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

#### Övriga väsentliga händelser

Den 1 januari 2020 bytte styrelsen ekonomisk förvaltare från JM@Home till HSB Stockholm. Den 1 juni 2020 anlätades en ny teknisk förvaltare från JM@Home till WIAB AB (Wahlings Installationsservice AB).

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 7 medlemmar fysiskt och 58 medlemmar hade på grund av pandemin inlämnat röstformulär. Totalt 65 var röstberättigade

*mn*



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

---

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-01-01 - 2020-06-09 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Göran Sjöborg	Ledamot, ordförande
Lars Hansson	Ledamot
Lars-Ove Hultgren	Ledamot
Michael Tagel	Ledamot
Pernilla Avre Lams	Ledamot
Eva Adler	Suppleant
Tommy Svensson	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-09 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
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 året hållit 13 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 Ann-Marie Qvarfort, Angelica Nelson och Richard Gabler. Ann-Marie Qvarfort är sammankallande.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har inte upprättats av styrelsen då styrelsen ville avvakta två års garantibesiktningen. En underhållsplan är planerad och budgeterad bli upprättad 2021.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i september 2020 i samband med tvåårs garantibesiktningen. Det mesta befanns vara i god ordning dvs endast mindre åtgärder som vattenskadade kommoder, sprickor i tak- och väggvinklar samt knarriga parkettgolv har behövs åtgärdas.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att 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 229 (232) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 14 (20) överlåtelser skett.

AA



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

### 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. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	675	677
Totala intäkter kr/kvm*	868	842
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	431	438
Belåning, kr/kvm	13 164	13 612
Räntekänslighet	20%	20%
Totala driftkostnader kr/kvm	283	254
Energikostnader kr/kvm	106	97

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

#### Förklaring av nyckeltal

##### 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 bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

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

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (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 (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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 vi räknar ut vårt överskott/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 bostadsrättens 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.

##### Totala driftkostnader

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

130



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

### 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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 764	9 587	701
Resultat efter finansiella poster	815	1 000	69
Soliditet	85%	85%	80%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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.

Rörelseintäkter	9 764 113
Rörelsekostnader	- 7 330 131
Finansiella poster	- 1 618 686
<b>Årets resultat</b>	<b>815 297</b>
Planerat underhåll	+ 116 344
Avskrivningar	+ 3 886 484
<b>Årets sparande</b>	<b>4 818 124</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>431</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	856 460 000	27 913	41 333	999 600	857 528 846
Reservering till fond 2020		334 960	-334 960		
Reservering till fond 2019		334 950	-334 950		
Ianspråktagande av fond 2020		-116 344	116 344		
Balanserad i ny räkning			999 600	-999 600	
Årets resultat				815 297	
Belopp vid årets slut	856 460 000	581 479	487 367	815 297	858 344 143

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	487 367
Årets resultat	815 297
	<b>1 302 664</b>

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	705 983
Årets resultat	815 297
Reservering till underhållsfond	-334 960
Ianspråktagande av underhållsfond	116 344
Summa till stämmans förfogande	<b>1 302 664</b>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>1 302 664</b>
-------------------------	------------------

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

137

**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 764 113	9 587 382
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 182 334	-2 886 863
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 927	-97 722
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-165 385	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 886 484	-3 886 796
Summa rörelsekostnader		-7 330 131	-6 910 807
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 433 982</b>	<b>2 676 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 194	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 620 880	-1 676 975
Summa finansiella poster		-1 618 686	-1 676 975
<b>Årets resultat</b>		<b>815 297</b>	<b>999 600</b>

PD

**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	1 003 739 520	1 007 589 604
Inventarier och maskiner	Not 8	291 200	327 600
		<u>1 004 030 720</u>	<u>1 007 917 204</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 004 030 720</u>	<u>1 007 917 204</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		54 622	70 341
Övriga fordringar	Not 9	2 092 685	1 145 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>125 148</u>	<u>118 474</u>
		2 272 455	1 334 167
Kassa och bank	Not 11	505 300	1 631 985
Summa omsättningstillgångar		<u>2 777 755</u>	<u>2 966 152</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>1 006 808 475</u></b>	<b><u>1 010 883 356</u></b>

hv

**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	856 460 000	856 460 000
Yttre underhållsfond	581 479	27 913
	<u>857 041 479</u>	<u>856 487 913</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	487 367	41 333
Årets resultat	815 297	999 600
	<u>1 302 664</u>	<u>1 040 933</u>
Summa eget kapital	<u>858 344 143</u>	<u>857 528 846</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>114 920 000</u>	<u>149 000 000</u>
	114 920 000	149 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 32 080 000	3 000 000
Leverantörsskulder	88 241	0
Skatteskulder	236 160	747 232
Övriga skulder	Not 14 15 800	45 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 124 131</u>	<u>561 915</u>
	33 544 332	4 354 510
Summa skulder	<u>148 464 332</u>	<u>153 354 510</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>1 006 808 475</u></b>	<b><u>1 010 883 356</u></b>

130



**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	815 297	999 600
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 886 484	3 886 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 701 780</u>	<u>4 886 396</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	826 247	-1 088 446
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>109 822</u>	<u>1 354 510</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 637 850	5 152 460
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-364 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-364 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-5 000 000</u>	<u>-3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000 000	-3 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>637 850</b>	<b>1 788 460</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 877 706</b>	<b>89 247</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 515 556</b>	<b>1 877 707</b>

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



## Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

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

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

#### 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.

AD

**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 464 020	7 486 044
Hyror	1 807 686	1 493 344
Bredband	372 240	372 240
Övriga intäkter	120 167	235 754
Bruttoomsättning	<b>9 764 113</b>	<b>9 587 382</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	672 903	707 133
Reparationer	361 706	36 490
El	297 349	267 386
Uppvärmning	759 393	867 549
Vatten	129 131	131 488
Sophämtning	145 677	203 103
Fastighetsförsäkring	61 865	65 266
Kabel-TV och bredband	365 052	365 951
Fastighetskatt och fastighetsavgift	118 080	118 080
Förvaltningsarvoden	111 764	124 417
Övriga driftkostnader	43 071	0
Planerat underhåll	116 344	0
	<b>3 182 334</b>	<b>2 886 863</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	19 743	0
Hyror och arrenden	0	-3 333
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 025	29 402
Administrationskostnader	29 159	9 038
Extern revision	24 000	41 000
Medlemsavgifter	-1 000	21 615
	<b>95 927</b>	<b>97 722</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse*	139 500	30 000
Sociala avgifter*	25 885	9 426
	<b>165 385</b>	<b>39 426</b>
* Korrigering från tidigare år och utbetalt arvode överensstämmer med stämmobeslut.		
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 210	0
Övriga ränteintäkter	984	0
	<b>2 194</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 613 891	1 672 017
Övriga räntekostnader	6 989	4 958
	<b>1 620 880</b>	<b>1 676 975</b>

Pro

**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénium**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	461 047 510	461 047 510
Ingående anskaffningsvärde mark	550 392 490	550 392 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 011 440 000</b>	<b>1 011 440 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 850 396	0
Årets avskrivningar	-3 850 084	-3 850 396
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 700 480</b>	<b>-3 850 396</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 003 739 520</b>	<b>1 007 589 604</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>389 808 000</b>	<b>389 808 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	364 000	0
Årets investeringar	0	364 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>364 000</b>	<b>364 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-36 400	0
Årets avskrivningar	-36 400	-36 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 800</b>	<b>-36 400</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>291 200</b>	<b>327 600</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	80 929	724 517
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 010 256	245 721
Övriga fordringar	1 500	175 114
	<b>2 092 685</b>	<b>1 145 352</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	125 148	118 474
	<b>125 148</b>	<b>118 474</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

*M*

**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>						
SEB		505 300	0			
Nordea		0	1 125 286			
Övriga bankkonton		0	506 700			
		<b>505 300</b>	<b>1 631 985</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	42813117	1,07%	2021-12-28	31 000 000	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	27 000 000	540 000	
Stadshypotek AB	392075	0,68%	2025-12-30	27 000 000	540 000	
				147 000 000	1 080 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					141 600 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>114 920 000</b>	
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.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					155 000 000	155 000 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld				32 080 000	3 000 000	
				<b>32 080 000</b>	<b>3 000 000</b>	
<b>Not 14 Övriga skulder</b>						
Momsskuld				15 800	0	
Övriga kortfristiga skulder				0	45 363	
				<b>15 800</b>	<b>45 363</b>	
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				8 374	9 552	
Förutbetalda hyror och avgifter				815 238	324 030	
Övriga upplupna kostnader				300 519	228 333	
				<b>1 124 131</b>	<b>561 915</b>	

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

NA



**Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum**

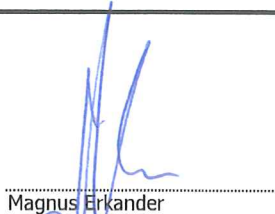
**Noter**

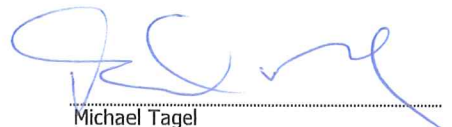
**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den 28/4 2021

  
Lars Hansson

  
Magnus Erkander

  
Michael Tagel

  
Tommy Svensson

  
Åsa Heribertsson

Min revisionsberättelse har 21 - 04 - 29 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Per Andersson

Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för år 2020 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.

AD



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 betryggande 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 29 april 2021



Per Andersson  
Auktoriserad revisor