

Brf Kajhusen Dalénum
Org nr 769629-3831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Brf Kajhusen Dalénum får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat 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 2 i Lidingö kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 103 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 862 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 138 m². Föreningen disponerar över 97 parkeringsplatser varav 97 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Solventilen 1 (Brf Kajtorget Dalénum). Gemensamhetsanläggning GA:1 omfattar kvartersgatan samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar samt för allmän gång- och cykeltrafik till förmån för Lidingö Stad.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Löptid t.o.m.
450 Gradi AB	restaurang	ja	2026-01-01

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

Föreningen har 2018 erhållit 945 215 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokalen. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större 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/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. En underhållsplan har tagits fram med hjälp av en extern konsultfirma. Styrelsen kommer att löpande arbeta med denna plan under kommande år.

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. Inför år 2021 höjdes årsavgifterna med två procent men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) , genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 720 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift under 2022.

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 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har från 1 juli 2019 tecknat avtal med WIAB AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020, därefter förlängs avtalet med 1 år i taget, såvida inte endera parten sagt upp avtalet i tid.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 687 020 kronor (2 687 020 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 tretton.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 660 400 000 kr.

Under året har 11 (9) bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 161 (163).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 april 2021 haft följande sammansättning:

Peter Holming	Ledamot	Ordförande
Mats Planthaber	Ledamot	
Mariann Nordberg	Ledamot	
Sven Johansson	Ledamot	
Anna-Lena Boucht	Ledamot	
Karl-Gustav Petterson	Suppleant	
Ulf Åström	Suppleant	
Roland Bergström	Suppleant	
Bertil Johansson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 (12) protokollförda sammanträden inklusiver konstituerande.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson	

Valberedning

Ben Mahmuti	Sammankallande
Christoffer Toll	
Christian Hallin	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	544	647	544	480
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>3 117</u>	<u>3 117</u>	<u>3 101</u>	<u>3 091</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 661	3 764	3 645	3 571
Årets amorteringar tkr	<u>-2 687</u>	<u>-2 687</u>	<u>-2 687</u>	<u>-2 687</u>
Årets likvidöverskott tkr	974	1 077	958	884

Nyckeltal

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	7 980	7 883	7 693	7 465
Resultat efter finansiella poster	tkr	544	647	544	480
Soliditet	%	85	84	84	83
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	73 139	73 491	73 855	74 172
Lån per kvm boarea	kr	11 200	11 503	11 772	12 109
Lån per kvm boarea och lokalarea	kr	11 028	11 327	11 592	11 924
Genomsnittlig skuldränta	%	1,46	1,46	1,45	1,44
Fastighetens belåningsgrad	%	15	16	16	16
Årsavgift per kvm boarea	kr	720	707	693	680
Värmekostnad per kvm boarea och lokalarea	kr	58	44	64	78

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.

Föreningens låneskuld har minskat vilket framgår av nyckeltalet Lån per kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

	Förskott och Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	295 861 000	254 599 900	550 504	619 224	646 798
Disposition av föregående års resultat			143 269	503 529	-646 798
Årets resultat					<u>544 380</u>
Belopp vid årets utgång	295 861 000	254 599 900	693 773	1 122 753	544 380

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 122 753
Årets resultat	544 380

Totalt	1 667 133
--------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	270 000
Balanseras i ny räkning	1 397 133

Totalt	1 667 133
--------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 980 418	7 882 999
Summa rörelseintäkter		7 980 418	7 882 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 581 910	-2 160 990
Periodiskt underhåll	4	0	-126 731
Övriga externa kostnader	5	-196 634	-239 534
Personalkostnader	6	-123 235	-127 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 116 728	-3 116 728
Summa rörelsekostnader		-6 018 507	-5 771 161
Rörelseresultat		1 961 911	2 111 838
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 276	22 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 449 807	-1 487 847
Summa finansiella poster		-1 417 531	-1 465 040
Resultat efter finansiella poster		544 380	646 798
Årets resultat		544 380	646 798
Årets resultat enligt resultaträkningen		544 380	646 798
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	126 731
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-270 000	-270 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		274 380	503 529

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	648 036 576	651 127 432
Fastighetsförbättringar	10	119 666	145 538
Pågående nyanläggningar	11	138 270	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>648 294 512</u>	<u>651 272 970</u>
Summa anläggningstillgångar		648 294 512	651 272 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		66 676	61 957
Övriga fordringar	12	4 896 044	3 978 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 897	140 134
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 103 617</u>	<u>4 180 588</u>
Summa omsättningstillgångar		5 103 617	4 180 588
Summa tillgångar		653 398 129	655 453 558

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		550 420 000	550 420 000
Fond för yttre underhåll		693 773	550 504
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>551 113 773</u>	<u>550 970 504</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 122 753	619 224
Årets resultat		544 380	646 798
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 667 133</u>	<u>1 266 022</u>
Summa eget kapital		552 780 906	552 236 526
		–	–
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 13	60 013 220	99 251 920
Summa långfristiga skulder		60 013 220	99 251 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	39 238 700	2 687 020
Leverantörsskulder		317 992	133 891
Skatteskulder		3 479	3 479
Övriga skulder	14	0	18 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 043 832	1 121 945
Summa kortfristiga skulder		40 604 003	3 965 112
Summa eget kapital och skulder		653 398 129	655 453 558

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.

Styrelsen har ansett 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.

Avskrivningsprinciper

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Laddstationer	7 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

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 110 448	5 990 604
Telefoni, bredband, TV	271 920	271 920
Vattenavgifter	149 369	205 224
Hyror lokaler	264 840	274 120
Hyror parkering	1 143 250	1 129 250
Övriga hyrestillägg	24 516	24 516
Övrig momspliktig intäkt	24 477	848
Övriga intäkter	2 748	3 267
Brutto	7 991 568	7 899 749
Hyresförluster vakanser garage	-11 150	-16 750
Summa nettoomsättning	<u>7 980 418</u>	<u>7 882 999</u>

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	475 564	391 096
Reparationer, löpande underhåll	177 444	182 013
Elavgifter	457 414	304 802
Uppvärmning	518 000	399 767
Vatten och avlopp	248 134	209 271
Renhållning	189 864	128 749
Försäkringar	91 133	84 387
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	40 000
IT-kommunikation & TV	270 581	265 536
Övriga fastighetskostnader	52 166	53 759
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 610	101 610
Summa driftskostnader	<u>2 581 910</u>	<u>2 160 990</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Filterbyte	0	70 016
Rökgasrensare	0	56 715
	-	-
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>126 731</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 527	51 079
Kommunikation	10 734	4 716
Revision	22 925	32 250
Föreningsmöten	0	9 001
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 628	97 541
Övriga förvaltningskostnader	109	999
Konsultarvoden	15 000	5 000
Övriga externa tjänster	31 922	30 728
Medlems- och föreningsavgifter	7 790	8 220
	-	-
Summa övriga externa kostnader	<u>196 635</u>	<u>239 534</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	97 000	100 000
Sociala kostnader	26 235	27 178
	-	-
Summa arvoden, personalkostnader	<u>123 235</u>	<u>127 178</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	31 741	22 448
Övriga ränteintäkter	535	359
	-	-
Summa finansiella intäkter	<u>32 276</u>	<u>22 807</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	370 902 708	370 902 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 902 708	370 902 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 272 568	-6 181 712
Årets avskrivningar	-3 090 856	-3 090 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 363 424	-9 272 568
Utgående planenligt värde	<u>358 539 284</u>	<u>361 630 140</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	289 497 292	289 497 292
Utgående planenligt värde	289 497 292	289 497 292
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>648 036 576</u>	<u>651 127 432</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	209 600 000	209 600 000
Taxeringsvärde mark	101 561 000	101 561 000
	311 161 000	311 161 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	301 000 000	301 000 000
Lokaler	10 161 000	10 161 000
	311 161 000	311 161 000

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa ställda säkerheter	110 000 000	110 000 000

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181 103	67 849
Omklassificering	0	113 254
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 103	181 103
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 565	-9 693
Årets avskrivningar	-25 872	-25 872
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 437	-35 565
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>119 666</u>	<u>145 538</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	226 509
- Inköp*	138 270	0
- Bidrag laddstationer	0	-113 255
-Omklassificering	0	-113 254
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	138 270	0
Redovisat värde	<u>138 270</u>	<u>0</u>

*Nya laddstationer

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	88	88
Skattefordringar	18 840	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	4 877 116	3 978 409
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 896 044</u>	<u>3 978 497</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,29	2022-09-30	36 577 344
Stadshypotek	0,82	2028-09-30	26 117 232
Stadshypotek	2,05	2025-09-30	36 557 344
Summa skulder till kreditinstitut			99 251 920
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-2 687 020
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-36 551 680
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			60 013 220
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			85 816 820

Not 14 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	0	18 777
	-	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>18 777</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	3 988	4 050
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
Arvode revision	27 500	27 500
Arvode styrelse	100 000	100 000
Årsavgifter	633 877	767 134
El	90 553	35 220
Uppvärmning	75 104	50 205
Vatten	22 362	18 862
Renhållning	15 452	5 304
Teknisk förvaltning GA, JM	40 000	40 000
Övriga interimsskulder	3 576	42 250
Summa	<u>1 043 832</u>	<u>1 121 945</u>

Lidingö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Holming
Ordförande

Mats Planthaber
Ledamot

Mariann Nordberg
Ledamot

Sven Johansson
Ledamot

Anna-Lena Boucht
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MATS PLANTHABER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 06:31:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS PLANTHABER

Datum

Mats Planthaber

mats.planthaber@peakam.se

Leveranskanal: E-post

PETER HOLMING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 07:44:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HOLMING

Datum

Peter Holming

peter.holming.sr@gmail.com

Leveranskanal: E-post

MARIANN NORDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 10:12:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANN NORDBERG

Datum

Mariann Nordberg

mariann.nordberg@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ANNA LENA BOUCHT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 10:32:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Lena Boucht

Datum

Anna Lena Boucht

alboucht@gmail.com

Leveranskanal: E-post

SVEN JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 13:06:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Bertil Ingemar
Johansson

Datum

Sven Johansson

sven_av78@telia.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson
per.andersson@pwc.com

2022-04-01 09:03:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 769629-3831, org.nr Kajhusen i Dalénum

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen i 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 uppger, 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. 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 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 Kajhusen i 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 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 försummelse 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Deltagare

PER ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson
per.andersson@pwc.com

2022-04-01 09:04:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post