

STÄMMA I BRF KAJTORGET DALÉNUM

2026-05-07



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum med säte i Lidingö org.nr. 769631-7515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solventilen 1	2016-02-25	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	p-platser	0
119	garageplatser	1 785
1	lokaler (hyresrätt)	115
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 052
Totalt 267 objekt		12 952

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 24 st 2 rok, 42 st 3 rok, 45 st 4 rok, 7 st 5 rok, 4 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lidingö Solventilen GA:1	G:A		1 / 2	Gemensamhetsanläggning för befintlig spillvatten- och dagvattenledning om 5 meter vardera samt gång-, Cykel- och körytor. Bänk, Träd och belysningsstolpar med tillhörande ledningar inom markerat område ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen.
Lidingö Stenstorp GA:1	G:A		1 / 2	Gemensamhetsanläggningen består kvartersgata med gång-cykel-, Körytor och plantering samt dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar i enlighet med förrättningskarta och ritningar, Aktbilagor ka1 och ök1.

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen Brf Kajhusen för Periskopvägen samt grannföreningen Brf Fyrtornet för Prismastigen. Det innebär att föreningen äger den väg som går mellan föreningarna. Föreningens andel är 50% på Periskopvägen och 50% på Prismastigen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Erkander	Ordförande	2020-06-11	
Johanna Tunhammar	Ledamot	2023-06-22	
Mona Wirén	Ledamot	2024-05-21	2025-01-22
Hanna Lachmann	Ledamot	2023-06-22	
Birgitta Svensson	Ledamot	2025-05-18	
Lars Hansson	Ledamot	2019-12-13	
Magnus Fredrikson	Ledamot	2025-05-18	
Jörgen Sandquist	Ledamot	2024-05-21	2025-05-18
Yan Wang Jansson	Ledamot	2023-06-22	
Michael Tagel	Ledamot	2019-12-13	
Annette Barth	Ledamot	2024-05-21	

I tur att avgå/ väljas om från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Barth, Lars Hansson och Yan Wang Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Camilla Beijron med Lars Benny Svensson som suppleant hos R 3 Revisionsbyrå

Kommanditbolag valda av föreningen. Föreningen har ingen internrevisor.

Valberedning har varit: Sandra Gegerfeld, Mia Goudaki och Nora Rönnér valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften och garagehyrorna har under 2025 hållits oförändrade. En höjning av årsavgiften och garagehyrorna med 10% har genomförts för år 2026 för att få bättre balans i ekonomin och för att föreningen skall kunna fortsätta amortera på lånen. Under året amorterades 1mkr från föreningens lån. Likviditet har avsatts för att användas till investeringar i ventilationsutrustning till restauranglokalen. Ett 6-årigt hyresavtal för lokalen har tecknats med start den 1 februari. Den nya hyresgästen planerar att öppna sin verksamhet under det andra kvartalet 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll

Föreningen upprätthåller en underhållsplan med en löptid på flera decennier som ligger till grund för såväl planeringen för det tekniska underhållet som för den ekonomiska planeringen. Under året har de viktigaste underhållsåtgärderna varit i) uppgradering av telekom-förbindelsen till hissarna, ii) byte av brandsäkerhetsutrustning, iii) bygge av tak på uteplatserna samt iv) förstärkning av skalskyddet kring garaget. Då föreningens fastighet fortfarande är relativt ny har inga stora underhållsåtgärder hittills utförts. Inte heller planeras sådana under de kommande åren. I räkenskaperna har reservation till underhållsfonden gjorts enligt föreningens stadgar.

Väsentliga händelser

Årsavgiften och garagehyrorna har under 2025 hållits oförändrade. En höjning av årsavgiften och garagehyrorna med 10% har genomförts för år 2026 för att få bättre balans i ekonomin och för att föreningen skall kunna fortsätta amortera på lånen. . Under året amorterades 1mkr från föreningens lån. Likviditet har avsatts för att användas till investeringar i ventilationsutrustning till restauranglokalen. Ett 6-årigt hyresavtal för lokalen har tecknats med start den 1 februari. Den nya hyresgästen planerar att öppna sin verksamhet under det andra kvartalet 2026.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 27 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	344	341	416	413
Skuldsättning, kr/kvm	10 025	11 719	12 022	12 358	12 709
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 749	11 841	12 148	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	116	134	114	106	93
Årsavgifter, kr/kvm	808	781	722	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	81	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	954	891	907	865
Nettoomsättning, tkr	10 465	10 544	9 773	9 730	9 856
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 511	-444	-414	328	473
Soliditet, %	87	87	86	86	86

Garageyta har beräknats utifrån antagande om 15 kvm/garageplats och ingår i total yta fr.om. 2025 vilket påverkar jämförbarheten i nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 389 562 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% under 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	516 742 000	0	0	516 742 000
Upplåtelseavgifter, kr	339 718 000	0	0	339 718 000
Underhållsfond, kr	1 646 024	0	-277 411	1 468 613
S:a bundet eget kapital, kr	858 106 024	0	-277 411	857 928 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	624 786	-443 723	277 411	358 475
Årets resultat, kr	-443 723	443 723	-1 511 427	-1 511 427
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	181 063	0	-1 234 016	-1 152 952
S:a eget kapital, kr	858 287 087	0	-1 511 427	856 775 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 677 411 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	181 064
Årets resultat, kr	-1 511 427
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	677 411
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 052 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 052 952

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 464 762	10 543 685
Övriga rörelseintäkter		5 120	113 158
Summa Rörelseintäkter		10 469 881	10 656 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 297 191	-3 954 810
Övriga externa kostnader	Not 4	-196 481	-189 717
Personalkostnader	Not 5	-231 825	-246 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 056 380	-4 056 380
Summa Rörelsekostnader		-8 781 876	-8 447 836
Rörelseresultat		1 688 005	2 209 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 596	31 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 217 027	-2 684 699
Summa Finansiella poster		-3 199 431	-2 652 730
Resultat efter finansiella poster		-1 511 427	-443 723
Resultat före skatt		-1 511 427	-443 723
Årets resultat		-1 511 427	-443 723

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	984 545 581	988 402 874
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	325 180	524 267
Summa Materiella anläggningstillgångar		984 870 761	988 927 141
Summa Anläggningstillgångar		984 870 761	988 927 141

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		140 033	267 988
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 166 485	704 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	296 189	97 093
Summa Kortfristiga fordringar		2 602 707	1 069 657

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	978 825	965 011
Summa Kassa och bank		978 825	965 011
Summa Omsättningstillgångar		3 581 532	2 034 668

Summa Tillgångar		988 452 293	990 961 809
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		856 460 000	856 460 000
Fond för yttre underhåll		1 468 613	1 646 024
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		857 928 613	858 106 024
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		358 475	624 786
Årets resultat		-1 511 427	-443 723
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 152 952	181 064
Summa Eget kapital		856 775 661	858 287 088

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	73 360 000	77 050 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		73 360 000	77 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 490 000	53 790 000
Leverantörsskulder	Not 15	347 318	289 653
Skatteskulder	Not 16	144 830	232 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 420	37 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 312 064	1 274 294
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		58 316 632	55 624 721
Summa Skulder		131 676 632	132 674 721
Summa Eget kapital och skulder		988 452 293	990 961 809

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 688 005	2 209 007
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 056 380	4 056 380
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 056 380	4 056 380
Erhållen ränta	17 596	31 970
Erlagd ränta	-3 216 980	-2 684 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 545 001	3 612 758
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-147 302	-169 784
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 136	88 850
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-155 439	-80 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 389 562	3 531 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-990 000	-3 420 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-990 000	-3 420 000
Årets kassaflöde	1 399 562	111 825
Likvida medel vid årets början	1 640 413	1 528 588
Likvida medel vid årets slut	3 039 974	1 640 413

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.)

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

I årsavgiften ingår uppvärmning, kallvatten, bredband och kabel tv basutbud.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 234 712	8 234 712
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	229 909	116 935
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	372 240	279 180
	Hyror lokaler	-6 576	224 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 625 750	1 545 638
	Hyror förbrukningsbaserad	0	113 873
	Hyror informationsöverföring	0	93 060
	Övriga primära intäkter	212 573	71 414
	Summa Bruttoomsättning	10 668 608	10 678 812
	Avgiftsbortfall	0	-1 052
	Hysesbortfall	-203 846	-134 075
	Summa	-203 846	-135 127
	Summa Nettoomsättning	10 464 762	10 543 685

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-777 667	-647 068
	Snö och halk-bekämpning	-74 983	-107 648
	Reparationer	-353 709	-428 536
	Planerat underhåll	-563 021	-228 676
	Försäkringsskador	-3 863	-21 886
	El	-554 960	-638 573
	Uppvärmning	-633 779	-628 635
	Vatten	-315 427	-233 547
	Sophämtning	-491 733	-291 952
	Fastighetsförsäkring	-131 453	-123 717
	Kabel-TV och bredband	-307 841	-430 204
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-28 420	-116 410
	Övriga driftkostnader	-60 334	-57 960
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 297 191	-3 954 810
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 380
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 691	-38 154
	Administrationskostnader	-82 786	-92 601
	Extern revision	-31 250	-1 639
	Medlemsavgifter	-600	-600
	Föreningsverksamhet	-34 149	-2 044
	Övriga förvaltningskostnader	-19 005	-53 299
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-196 481	-189 717
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-171 900
	Sociala avgifter	-55 425	-75 029
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-231 825	-246 929

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	827	5 997
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 769	25 973
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 596	31 970
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 211 887	-2 677 067
	Övriga räntekostnader	-5 140	-7 632
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 217 027	-2 684 699
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	461 119 610	461 119 610
	Ingående anskaffningsvärde mark	550 392 490	550 392 490
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 011 512 100	1 011 512 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 109 226	-19 251 932
	Årets avskrivningar	-3 857 294	-3 857 294
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 966 519	-23 109 226
	<i>Utgående redovisat värde</i>	984 545 581	988 402 874
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	339 000 000	322 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 428 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	163 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	414 000	441 000
	<i>Summa</i>	479 842 000	496 641 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	155 000 000	155 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	155 000 000	155 000 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 018 520	1 018 520
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 018 520	1 018 520
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-494 253	-295 167
	Årets avskrivningar	-199 087	-199 087
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-693 340	-494 253
	<i>Utgående redovisat värde</i>	325 180	524 267
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 061 150	675 402
	Enbart skattekontot 2024 även momsfordran 2025	105 335	29 174
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 166 485	704 576
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 189	97 093
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	296 189	97 093
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	946 149	931 935
	SE Banken	32 676	33 076
	<i>Summa Kassa och bank</i>	978 825	965 011

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,02%	2028-12-30	22 050 000	450 000
SEB	2,30%	2026-12-28	28 500 000	0
SEB	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
SEB	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
Stadshypotek AB	3,05%	2029-12-30	24 300 000	540 000
			129 850 000	990 000

Långfristig del	73 360 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	990 000
Lån som ska konverteras inom ett år	55 500 000
Kortfristig del	56 490 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	990 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,02%	2028-12-30	22 050 000	450 000
SEB	2,30%	2026-12-28	28 500 000	0
SEB	3,98%	2027-12-28	28 000 000	0
SEB	1,04%	2026-12-28	27 000 000	0
Stadshypotek AB	3,05%	2029-12-30	24 300 000	540 000
			129 850 000	990 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	990 000
Lån som ska konverteras inom ett år	55 500 000
Kortfristig del	56 490 000

Not 15 Leverantörsskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	347 318	289 653
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	347 318	289 653

Skatteskulden för 2024 som betalades i mars 2026 bokades av misstag in som betalning i mars 2025 istället för mars 2026.

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	144 830	232 820
	<i>Summa Skatteskulder</i>	144 830	232 820
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsperiodisering	-4 351	19 444
	Övriga kortfristiga skulder	26 771	18 510
	<i>Summa Övriga skulder</i>	22 420	37 954
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	937 515	783 714
	Upplupna räntekostnader	13 213	13 166
	Övriga upplupna kostnader	361 336	477 414
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 312 064	1 274 294

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-22.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 Brf Kajtorget Dalénum för år 2025 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.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Beijron
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576120398**

Magnus Erkander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:00:52



Annette Barth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:07:38



Johanna Tunhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:25:16



Birgitta Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:40:58



Hanna Lachmann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:36:48



Lars Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:17:18



Michael Tagel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:06:18



Yan Wang Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:19:09



Magnus Fredrikson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:24:08



Camilla Beijron

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:38:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Kajtorget Dalénum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576172346**

Camilla Beijron

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:37:25

