

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Carl-Erik Backlund	Ledamot
Klas Håkan Henrikson	Ledamot
Mimmi Hanna Margareta Holm	Ledamot
Åsa Gunhild Holmgren	Ledamot
Emelle Elisabet Ouahchi	Ledamot

Rosie Gunilla de Marteville	Suppleant
Elsa Mikaela Eckered	Suppleant
Lars Ove Flinke	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Carl-Erik Backlund, Rosie Gunilla de Marteville, Elsa Mikaela Eckered och Lars Ove Flinke.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Av KPMG utsedd

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG AB
KPMG AB

Valberedning

Ulrika Brunn
Frida Gabre

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-08. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

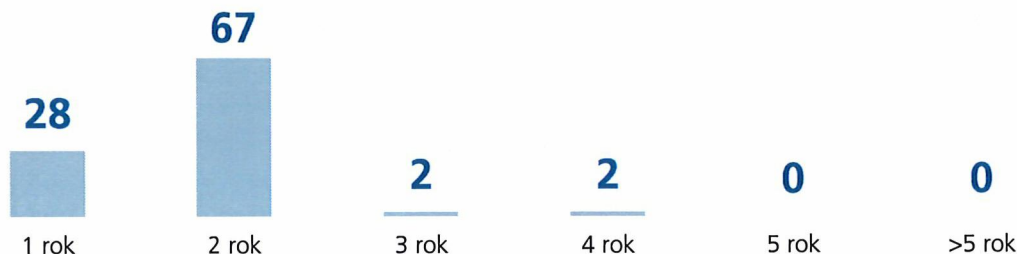
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 024 m², varav 5 420 m² utgör lägenhetsyta och 1 604 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager/garage	36 m ²	20-09-30
Lager	15 m ²	21-09-30
Telemast mm	7 m ²	20-04-17
Lager	15 m ²	21-07-01
Ateljé	38 m ²	19-09-30
Restaurang	621 m ²	20-12-31
Café/bar	120 m ²	21-07-03
Mottagning	45 m ²	20-12-31
Garage, reparation	140 m ²	21-09-30
Garage, reparation	120 m ²	21-09-30
Studio/kontor	44 m ²	19-08-31
Konstnärlig verksamhet	100 m ²	20-12-01
Garage/sop/förråd	44 m ²	21-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
20 p-platser 5 MC-platser	Inkluderas i lokalytan ca 300 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2017	Avser endast enskilda fönster som är i dåligt skick.
Hiss	2017	Renovering av ytskikt i samtliga hissar.
Justering av värmecentral	2017	för att minska energikostnader
Hiss Närkesgatan 4	2015	Byte av hiss
Byte fönster & dörrar lokaler	2014 - 2015	
OVK lgh	2014 - 2015	
Energieffektivisering	2013 - 2014	Ny värmecentral och injustering radiatorer
Fiberbredband	2013	
Omläggning del av plåttak	2013	Skiffertak lagt 2007
Renovering lokaler	2011	Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
Balkonger	2010	
Avfärgning gårds- och gatufasad	2010	
Sopsugsanläggning & miljörum	2009	Inkl. tank för kompostering
Nytt gårdsbjälklag, inredning gård	2009 - 2011	
9 lägenheter på vinden	2007 - 2008	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Elstambyte	1994 - 1995	Uppgradering Sofiagatan 2009
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrenovering	2018	Avser restaurang Faros. Ärendet pausat p g a ansvarsfrågan.
Garagebjälklag	2018	Pågår in i 2019 då problem med golvet uppstod.
Fönsterrenovering	2020	Avser de fönster som inte gjordes 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

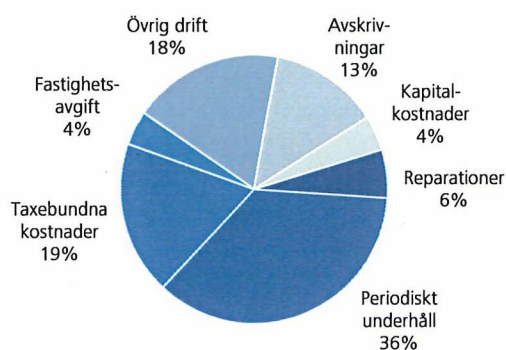
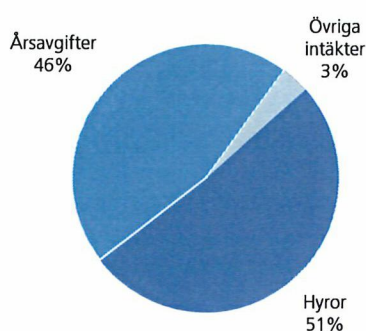
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem och Ownit
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
Städ	Anders Lindberg AB
Sophämtning	Veolia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Bengt Bruzelli
Sopsug	Envac
Snöröjning	Fastighetskonsulterna
Rättskötsel	Anticimex
Störningsjour	Securitas Jourmontör Fastighetsjour

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 185 652	3 031 564
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 384 608	5 433 986
Finansiella intäkter	121	186
Balkongfond	28 135	27 793
Ökning av kortfristiga skulder	652 660	421 342
	6 065 524	5 883 307
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 213 641	5 322 888
Finansiella kostnader	313 504	311 003
Ökning av kortfristiga fordringar	8 545	95 328
	6 535 690	5 729 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 715 487	3 185 652
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-470 166	154 088

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018-09-01 inleddes en omfattande renovering av föreningens garage med tillhörande förrådsytor. Arbetet beräknas av totalentreprenören uppgå till 3 månader. I samband med pågående arbeten kollapsade del av garagegolv under ett arbetsfordon med befarade följdskador på hiss tillhörande lokalhyresgäst. Händelsen har anmälts till samtliga parter försäkringsbolag. Till dags dato råder oklarhet kring eventuella ersättningsanspråk. Som följd har arbetet utvidgats och förlängts med ett beräknat färdigställande till 2019-03-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138 st
Tillkommande medlemmar: 21st
Avgående medlemmar: 19 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	510	511	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 279	1 261	1 187	1 093
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 024	6 024	6 024	6 232
Elkostnad/m ² totalyta	28	25	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	129	128	136	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	17	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	44	45	119
Soliditet (%)	79	79	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 132	-1 189	313	-422
Nettoomsättning (tkr)	5 209	5 299	5 034	5 375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 420 m² bostäder och 1 604 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	103 600 191	0	0	103 600 191
Upplåtelseavgifter	18 835 165	0	0	18 835 165
Ack kostnad för nyupplåtelse	-92 576	0	0	-92 576
Fond för yttre underhåll	1 583 846	1 039 875	-1 037 440	1 581 411
Balkongfond	185 764	28 135	0	157 629
S:a bundet eget kapital	124 112 390	1 068 010	-1 037 440	124 081 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 417 398	-1 039 875	-151 936	-5 225 587
Årets resultat	-2 132 066	-2 132 066	1 189 376	-1 189 376
S:a ansamlad förlust	-8 549 464	-3 171 941	1 037 440	-6 414 963
S:a eget kapital	115 562 926	-2 103 931	0	117 666 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 132 066
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 377 523
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 039 875
summa balanserat resultat	-8 549 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	1 583 846
att i ny räkning överförs	-6 965 618

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 208 562	5 299 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 046	134 532
Summa rörelseintäkter		5 384 608	5 433 986

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 585 872	-4 590 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 792	-514 690
Personalkostnader	Not 6	-218 978	-217 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-989 650	-989 657
Summa rörelsekostnader		-7 203 291	-6 312 545

RÖRELSERESULTAT

-1 818 683 **-878 559**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	121	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	-313 504	-311 003
Summa finansiella poster	-313 383	-310 817

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 132 066 **-1 189 376**

ÅRETS RESULTAT

-2 132 066 **-1 189 376**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	143 940 090	144 929 740
Summa materiella anläggningstillgångar	143 940 090	144 929 740
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	143 940 090	144 929 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 892	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 976 462	3 441 974
Summa kortfristiga fordringar	2 980 353	3 441 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 980 353	3 441 974
SUMMA TILLGÅNGAR	146 920 443	148 371 714

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 342 780	122 342 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 583 846	1 581 411
Balkongfond		185 764	157 629
Summa bundet eget kapital		124 112 390	124 081 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 417 398	-5 225 587
Årets resultat		-2 132 066	-1 189 376
Summa fritt eget kapital		-8 549 464	-6 414 963
SUMMA EGET KAPITAL		115 562 926	117 666 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 420 774	721 462
Skatteskulder		21 567	54 105
Övriga skulder		359 999	454 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	555 178	474 557
Summa kortfristiga skulder		2 357 517	1 704 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 920 443	148 371 714

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	20-35 år	20-35 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	30 år	30 år
Soprum	20 år	20 år
Garageportar	15 år	15 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 454 165	2 456 360
Hyror bostäder	424 411	424 411
Hyror lokaler momspliktiga	1 420 200	1 432 468
Hyror lokaler	616 881	570 632
Hyror garage moms	40 455	48 921
Hyror parkering	9 300	21 350
Hyror garage	235 450	343 000
Avgift andrahandsuthyrning	7 578	2 220
Öresutjämning	122	93
	5 208 562	5 299 454

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 063	0
Övriga erhållna bidrag	12 500	0
Återbäring försäkringsbolag	141 710	118 730
Övriga intäkter	18 773	15 802
	176 046	134 532

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 774	69 111
	Fastighetsskötsel beställning	23 467	39 170
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 994	5 606
	Snöröjning/sandning	87 706	84 818
	Städning entreprenad	160 254	156 573
	Städning enligt beställning	2 200	22 744
	Mattvätt/Hyrmattor	8 963	8 902
	Sotning	0	21 660
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 902
	Hissbesiktning	4 852	4 621
	Gemensamma utrymmen	4 206	1 495
	Sophantering	8 310	0
	Gård	43 395	12 267
	Serviceavtal	26 280	19 734
	Förbrukningsmateriel	17 003	39 721
	Teleport/hissanläggning	8 798	8 697
	Brandskydd	20 331	20 221
		493 533	549 239
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 922	0
	Hyreslägenheter	0	401 365
	Lokaler	15 237	72 593
	Tvättstuga	34 536	18 829
	Sophantering/återvinning	5 765	12 842
	Entré/trapphus	17 427	9 889
	Lås	16 648	24 063
	VVS	29 545	58 158
	Värmeanläggning/undercentral	16 762	0
	Ventilation	18 760	56 881
	Elinstallationer	31 150	8 142
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 698	0
	Hiss	61 842	298 998
	Huskropp utvändigt	0	17 560
	Tak	9 698	0
	Fasad	0	11 070
	Fönster	7 017	0
	Garage/parkering	14 087	9 668
	Skador/klotter/skadegörelse	126 292	38 224
	Vattenskada	17 410	91 252
		432 797	1 129 533
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	361 963
	Lokaler	0	4 200
	Entré/trapphus	100 116	0
	VVS	0	34 823
	Elinstallationer	214 696	0
	Tak	8 512	0
	Fönster	0	630 154
	Balkonger/altaner	0	6 300
	Garage/parkering	2 382 822	0
		2 706 145	1 037 440

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	197 744	176 635
	Värme	903 627	901 399
	Vatten	143 124	124 800
	Sophämtning/renhållning	124 348	115 388
	Grovsopor	21 097	0
		1 389 940	1 318 222
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 004	87 855
	Kabel-TV	45 324	44 045
	Bredband	119 766	115 790
		253 094	247 690
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	310 363	308 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 585 872	4 590 309

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	402	1 863
	Tele- och datakommunikation	817	750
	Juridiska åtgärder	154 157	73 306
	Inkassering avgift/hyra	7 607	3 825
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 752	17 437
	Föreningskostnader	4 382	8 861
	Styrelseomkostnader	6 000	1 630
	Fritids- och trivselkostnader	5 111	6 996
	Förvaltningsarvode	177 373	223 949
	Förvaltningsarvoden övriga	1 086	705
	Administration	11 402	11 210
	Konsultarvode	10 255	156 617
	Tidningar facklitteratur	4 058	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 389	7 540
		408 792	514 690

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	168 000	168 000
	Sociala kostnader	50 978	49 888
		218 978	217 888

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	153 893	153 893
	Förbättringar	376 220	376 227
	Uppskrivning byggnad	459 537	459 537
		989 650	989 657
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 445 451	39 445 451
	Utgående anskaffningsvärde	39 445 451	39 445 451
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	113 454 641	113 454 641
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-459 537	-459 537
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 966 757	-3 507 220
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	109 028 348	109 487 884
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 003 595	-3 473 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 113	-530 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 533 708	-4 003 595
	Planenligt restvärde vid årets slut	143 940 090	144 929 740
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 400 000	69 400 000
	Taxeringsvärde mark	92 400 000	92 400 000
		161 800 000	161 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	144 000 000
	Lokaler	17 800 000	17 800 000
		161 800 000	161 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	260 975	256 322
	Klientmedel hos SBC	2 182 418	2 652 583
	Placeringskonto hos SBC	533 069	533 069
		2 976 462	3 441 974

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 581 411	541 536
	Reservering enligt stadgar	1 039 875	1 039 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 037 440	0
	Vid årets slut	1 583 846	1 581 411

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	12 500 000	12 500 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,100 %	10 000 000	10 000 000	2019-12-30
	Handelsbanken	1,150 %	6 500 000	6 500 000	2019-01-03
	Summa skulder till kreditinstitut		29 000 000	29 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			29 000 000	29 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 500 000	53 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	18 065	18 272
	Avgifter och hyror	537 113	456 285
		555 178	474 557

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Då skada gjordes under renoveringen av garaget förlängdes därmed arbetet med två månader till den 2019-03-01.

Styrelsens underskrifter

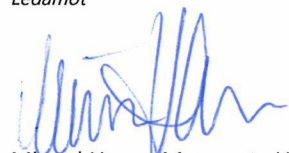
STOCKHOLM den 2 / 5 2019



Mikael Carl-Erik Backlund
Ledamot



Klas Håkan Henrikson
Ledamot



Mimmi Hanna Margareta Holm
Ledamot



Åsa Gunhild Holmgren
Ledamot



Emelle Elisabet Ouahchi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019

KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kålroten 8 i Stockholm, org. nr 769604-8433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm 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 och kassaflöde 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 13 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor