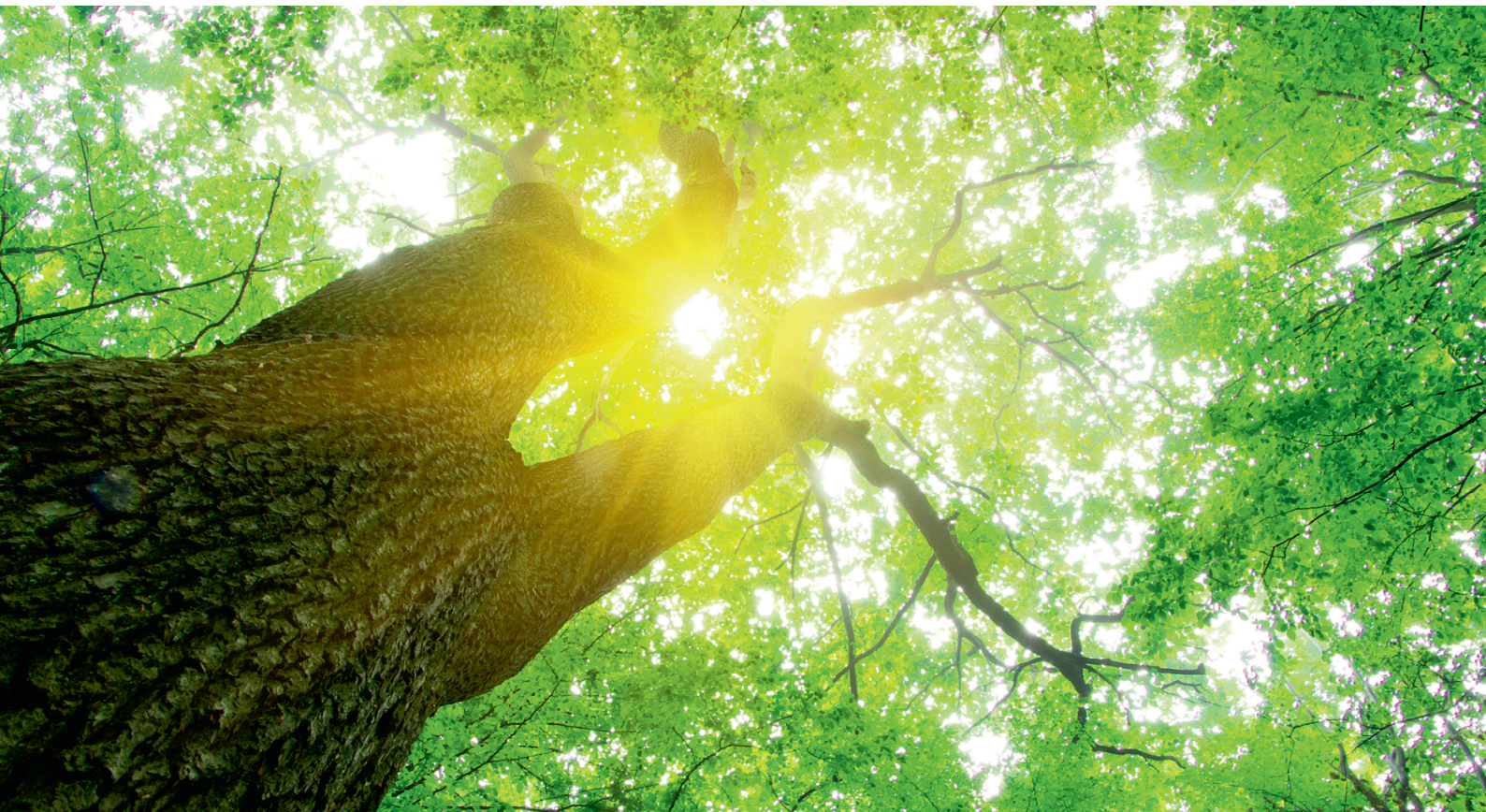




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kålroten 8 i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2050.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fredrik Axelsson	Ordförande
Pia Aspenvall Darin	Ledamot
Lars-Ove Flinke	Ledamot
Åsa Holmgren	Ledamot
Johan Lööv	Ledamot
Andrea Sjöberg	Ledamot
Peter Sullivan	Ledamot

Rosie de Marteville	Suppleant
Ann-Charlotte Fäldt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pia Aspenvall Darin, Rosie de Marteville, Ann-Charlotte Fäldt och Peter Sullivan.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Schierenbeck

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Frida Gabré
Mats Liliequist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

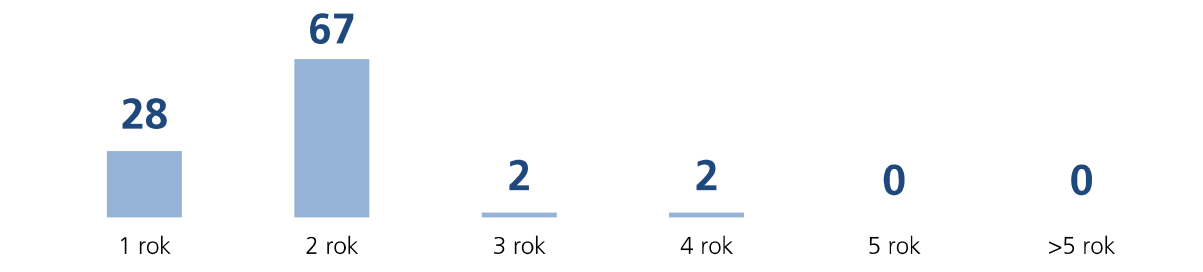
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager/garage	36 m ²	23-09-30
Lager	15 m ²	24-09-30
Telemast mm	7 m ²	23-04-17
Lager	15 m ²	24-09-30
Ateljé	38 m ²	22-09-30
Restaurang/kontor	665 m ²	25-12-31
Café/bar	120 m ²	24-07-02
Mottagning	45 m ²	23-12-31
Garage, reparation	140 m ²	24-09-30
Garage, reparation	120 m ²	22-09-30
Studio/kontor	44 m ²	22-08-31
Konstnärlig verksamhet	100 m ²	23-12-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

22 p-platser
3 MC-platser

Kommentar

Inkluderas i lokalytan ca 300 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av transporthiss	2021	Ny transporthiss till restaurant från garage.
Installation av laddstolpar i garaget	2020	
Resterande fönsterrenovering	2021	Avser de fönster som inte gjordes 2017.
OVK lgh	2020 - 2022	Pga Corona åtgärdad 2022
Garagebjälklag	2018 - 2021	
Fönsterrenovering	2017	Avser endast enskilda fönster som är i dåligt skick.
Justering av värmecentral	2017	för att minska energikostnader
Hiss	2017	Renovering av ytskikt i samtliga hissar.
Hiss Närkesgatan 4	2015	Byte av hiss
Byte fönster & dörrar lokaler	2014 - 2015	
Fiberbredband	2013	
Energieffektivisering	2013 - 2014	Ny värmecentral och injustering radiatorer
Omläggning del av plåttak	2013	Skiffertak lagt 2007
Renovering lokaler	2011	Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
Avfärgning gårds- och gatufasad	2010	
Balkonger	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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

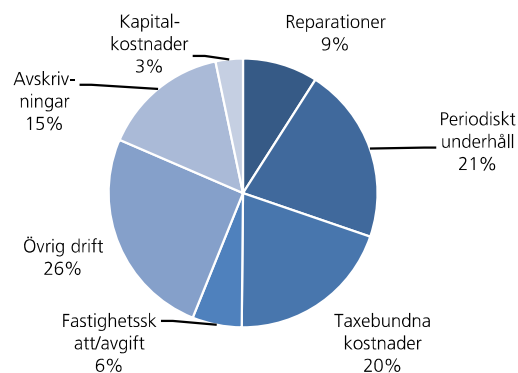
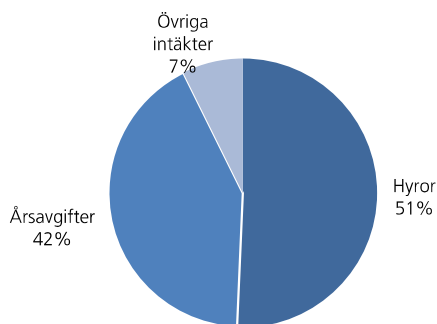
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem/Tele2 och Ownit
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
Städ	Anders Lindberg AB
Sophämtning	Veolia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sopsug	Envac
Snöröjning	Fastighetskonsulterna
Rättskötsel	Anticimex
Störningsjour	Securitas Jourmontör Fastighetsjour

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 101 673	1 710 358
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 890 871	5 634 597
Finansiella intäkter	501	131
Medlemsinsatser	7 000 000	0
Balkongfond	29 325	29 325
Ökning av kortfristiga skulder	0	171 614
	12 920 698	5 835 667
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 373 325	4 011 621
Finansiella kostnader	215 554	258 757
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	129 490
Ökning av kortfristiga fordringar	5 148	44 483
Minskning av långfristiga skulder	7 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	337 363	0
	12 931 389	4 444 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 090 981	3 101 673
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-10 692	1 391 316

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av fönsterbågar ut mot Södermannagatan och Närkesgatan utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	510	511	510
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 335	1 366	1 361	1 279
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 570	6 024	6 024	6 024
Elkostnad/m ² totalyta	26	19	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	116	122	129	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	37	48	45
Soliditet (%)	84	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-700	365	-1 015	-2 132
Nettoomsättning (tkr)	5 451	5 375	5 400	5 209

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	105 115 896	1 515 705	0	103 600 191
Upplåtelseavgifter	24 319 460	5 484 295	0	18 835 165
Ack kostnad för nyupplåtelse	-92 576	0	0	-92 576
Fond för yttre underhåll	1 487 554	1 039 875	-592 196	1 039 875
Balkongfond	275 507	29 325	0	246 183
S:a bundet eget kapital	131 105 841	8 069 200	-592 196	123 628 838
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 102 827	-1 039 875	957 185	-9 020 137
Årets resultat	-700 104	-700 104	-364 989	364 989
S:a ansamlad förlust	-9 802 931	-1 739 979	592 196	-8 655 148
S:a eget kapital	121 302 910	6 329 221	0	114 973 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-700 104
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 062 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 039 875
summa balanserat resultat	-9 802 931

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 397 641
-8 405 290

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 450 749	5 375 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	440 122	259 170
Summa rörelseintäkter		5 890 871	5 634 597

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 661 887	-3 306 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 997	-470 826
Personalkostnader	Not 6	-246 440	-233 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 002 599	-999 361
Summa rörelsekostnader		-6 375 923	-5 010 982

RÖRELSERESULTAT

-485 052 **623 615**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	501	131
Räntekostnader och liknande resultatposter	-215 554	-258 757
Summa finansiella poster	-215 053	-258 626

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-700 104 **364 989**

ÅRETS RESULTAT

-700 104 **364 989**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	141 077 971	142 080 569
Summa materiella anläggningstillgångar		141 077 971	142 080 569

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

141 077 971

142 080 569

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 387 881	3 393 425
Summa kortfristiga fordringar		3 387 881	3 393 425

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 387 881

3 393 425

SUMMA TILLGÅNGAR

144 465 852

145 473 995

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 342 780	122 342 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 487 554	1 039 875
Balkongfond		275 507	246 183
Summa bundet eget kapital		131 105 841	123 628 838
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 102 827	-9 020 137
Årets resultat		-700 104	364 989
Summa ansamlad förlust		-9 802 931	-8 655 148
SUMMA EGET KAPITAL		121 302 910	114 973 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 500 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	16 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		163 773	316 116
Skatteskulder		57 380	128 044
Övriga skulder		397 807	327 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	543 982	728 881
Summa kortfristiga skulder		17 662 942	14 000 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 465 852	145 473 995

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 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
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 474 365	2 455 247
Hyror bostäder	357 340	424 411
Hyror lokaler momspliktiga	1 536 004	1 530 806
Hyror lokaler	674 421	671 623
Hyror garage moms	45 283	37 741
Hyror parkering	2 500	0
Hyror garage	355 240	350 690
Hyror förråd	15 307	15 183
Hysesrabatt	-34 617	-135 522
Elintäkter laddstolpe	8 894	5 162
Avgift andrahandsuthyrning	15 867	19 959
Öresutjämning	146	127
	5 450 749	5 375 427

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	184 000	0
	Fakturerade kostnader moms	7 310	0
	Extra statligt stöd	0	83 835
	Försäkringsersättning	204 110	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	160 935
	Övriga intäkter	44 702	14 400
		440 122	259 170

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 484	78 809
	Fastighetsskötsel beställning	24 517	37 135
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 163	11 621
	Snöröjning/sandning	99 821	64 558
	Städning entreprenad	186 277	179 447
	Städning enligt beställning	6 114	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 139	8 920
	Sotning	55 675	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	75 632	0
	Hissbesiktning	7 480	5 263
	Bevakning	0	3 538
	Gemensamma utrymmen	7 852	2 017
	Sophantering	21 661	0
	Gård	4 093	1 571
	Serviceavtal	36 944	29 902
	Förbrukningsmateriel	4 251	6 714
	Teleport/hissanläggning	8 712	8 712
	Brandskydd	56 159	29 377
	Fordon	0	2 474
		698 971	470 059
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	15 601	3 506
	Brf Lägenheter	0	3 103
	Lokaler	108 952	18 727
	Tvättstuga	72 972	20 908
	Sophantering/återvinning	2 253	1 117
	Entré/trapphus	22 181	0
	Lås	43 493	34 554
	VVS	41 753	51 916
	Värmeanläggning/undercentral	15 571	0
	Ventilation	93 155	24 854
	Elinstallationer	54 300	7 659
	Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	2 400	4 142
	Hiss	14 195	40 202
	Tak	8 710	0
	Fasad	10 639	0
	Fönster	0	0
	Garage/parkering	30 497	5 951
	Skador/klotter/skadegörelse	61 475	58 795
		598 149	275 434

Periodiskt underhåll		
Lokaler	251 551	0
Gemensamma utrymmen	105 104	0
Entré/trapphus	60 507	168 474
VVS	0	137 872
Ventilation	0	16 080
Hiss	149 775	0
Tak	0	90 089
Fönster	830 704	0
Garage/parkering	0	179 681
	1 397 641	592 196
Taxebundna kostnader		
El	186 011	135 016
Värme	813 773	857 031
Vatten	128 432	144 038
Sophämtning/renhållning	184 209	184 121
	1 312 425	1 320 205
Övriga driftkostnader		
Försäkring	92 585	89 793
Kabel-TV	47 854	47 040
Bredband	119 822	120 604
	260 261	257 437
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	394 441	391 471
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 661 887	3 306 802

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	125
	Medlemsinformation	5 088	692
	Tele- och datakommunikation	360	917
	Juridiska åtgärder	48 240	123 369
	Inkassering avgift/hyra	2 301	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	18 882	18 516
	Föreningskostnader	13 925	34 733
	Styrelseomkostnader	279	4 529
	Fritids- och trivselkostnader	5 825	637
	Förvaltningsarvode	190 047	185 989
	Administration	17 285	5 029
	Korttidsinventarier	3 362	0
	Konsultarvode	150 151	85 593
	Tidningar facklitteratur	684	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 080	8 000
	OBS konto	490	0
		464 997	470 826

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	191 000	181 000
	Sociala kostnader	55 440	52 994
		246 440	233 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	153 893	153 893
	Förbättringar	389 169	385 932
	Uppskrivning byggnad	459 537	459 537
		1 002 599	999 361
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 574 941	39 445 451
	Nyanskaffningar	0	129 490
	Utgående anskaffningsvärde	39 574 941	39 574 941
	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	-5 345 367	-4 885 830
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	107 649 738	108 109 274
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 603 646	-5 063 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-543 062	-539 825
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 146 708	-5 603 646
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 077 971	142 080 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	79 800 000
	Taxeringsvärde mark	130 200 000	130 200 000
		210 000 000	210 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	185 000 000	185 000 000
	Lokaler	25 000 000	25 000 000
		210 000 000	210 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	296 900	291 752
	Klientmedel hos SBC	2 040 770	2 568 604
	Placeringskonto hos SBC	0	533 069
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 387 881	3 393 425

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 039 875	1 039 875
	Reservering enligt stadgar	1 039 875	1 039 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-592 196	-1 039 875
	Vid årets slut	1 487 554	1 039 875

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,770 %	10 000 000	10 000 000
	Handelsbanken	0,770 %	6 500 000	6 500 000
	Handelsbanken	0,730 %	5 500 000	12 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		22 000 000	29 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 500 000	-12 500 000
			5 500 000	16 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 500 000	53 500 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	0	24 034
	Arvoden	0	101 500
	Sociala avgifter	0	29 447
	Ränta	8 342	8 342
	Avgifter och hyror	535 640	507 695
	Garage	0	57 863
		543 982	728 881

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det övre cykelgaraget har moderniserats med vägghängda- och våningsställ januari 2022.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Fredrik Axelsson
Ordförande

Pia Aspenvall Darin
Ledamot

Lars-Ove Flinke
Ledamot

Åsa Holmgren
Ledamot

Johan Lööv
Ledamot

Andrea Sjöberg
Ledamot

Peter Sullivan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Niklas Schierenbeck
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 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 upp-lyser, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2021 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 förtlöpande 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

KPMG AB

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se