



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kålroten 8           | 2006    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 96 bostadsrätter om totalt 5 420 kvm och 14 lokaler om 1 430 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7024 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Åsa Gunhild Holmgren      | Ordförande |
| Peter Bertil Mattsson     | Ledamot    |
| Karl Viktor La Torre Rapp | Ledamot    |
| Lars Ove Flinke           | Ledamot    |
| Peter Sullivan            | Ledamot    |
| Tommy Fredrik Axelsson    | Ledamot    |
| Agneta Christiernin       | Suppleant  |
| Ann-Charlotte Fäldt       | Suppleant  |
| Rosie De Marteville       | Suppleant  |

## Valberedning

Frida Gabre  
Mats Liliequist  
Katja Koskiniemi

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Staffan Zander    Revisor    Baker Tilly

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster mot Sofiagatan
- 2023** ● Byte av samtliga armaturer allmänna utrymmen till LED
- 2022** ● Justering av felaktiga låskolvar - Säkerhetsdörrar  
utbyggnad av två innergårdsbalkonger
- 2021** ● Resterande fönsterrenovering - Avser de fönster som inte gjordes 2017.
- 2020-2021** ● OVK lgh
- 2018-2020** ● Garagebjälklag
- 2017** ● Fönsterrenovering - Avser endast enskilda fönster som är i dåligt skick.  
Hiss - Renovering av ytskikt i samtliga hissar.  
Justering av värmecentral - för att minska energikostnader
- 2015** ● Hiss Närkesgatan 4 - Byte av hiss
- 2014-2015** ● Byte fönster&dörrar lokaler
- 2013-2014** ● Energieffektivisering - Ny värmecentral och injustering radiatorer
- 2013** ● Fiberbredband  
Omläggning del av plåttak - Skiffertak lagt 2007

|           |   |                                                                          |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------|
| 2011      | ● | Renovering lokaler - Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan |
| 2010      | ● | Avfärgning gårds- och gatufasad<br>Balkonger                             |
| 2009-2011 | ● | Nytt gårdsbjälklag, inredning gård                                       |
| 2009      | ● | Sopsugsanläggning & miljörum - Inkl. tank för kompostering               |
| 2007-2008 | ● | 9 lägenheter på vinden                                                   |
| 1994-1995 | ● | Rörstambyte<br>Elstambyte - Uppgradering Sofiagatan 2009                 |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                               |
|------|---|-----------------------------------------------|
| 2026 | ● | Samtliga gemensamma vädringsbalkongers räcken |
|------|---|-----------------------------------------------|

#### Avtal med leverantörer

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Anders Lindbergs AB            | Städ                      |
| Anticimex                      | Råttskötsel               |
| Ellevio                        | El till allmänna utrymmen |
| Envac                          | Sopsug                    |
| EP-spot AB                     | El till laddstolpar       |
| Exergi                         | Fjärrvärme                |
| Fastighetskonsulterna          | Snöröjning                |
| LåsSnabben                     | Nyckelhantering           |
| Remondis                       | Återvinning               |
| SBC                            | Ekonomisk förvaltning     |
| Securitas Jourmontör           | Störningsjour             |
| Stockholm Vatten               | Vatten                    |
| Tele2 & Ownit                  | Internetleverantör        |
| Åkerlunds Fastighetsservice AB | Fastighetsservice         |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

En höjning av avgifterna med 10% gjordes fr o m 1 augusti 2024.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 284 806   | 5 770 827   | 5 549 347   | 5 450 749   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 774 671  | -1 160 653  | 5 846       | -700 104    |
| Soliditet (%)                                      | 88          | 84          | 84          | 79          |
| Yttre fond                                         | 3 440 756   | 1 748 191   | 909 513     | 1 487 554   |
| Taxeringsvärde                                     | 273 200 000 | 273 200 000 | 273 200 000 | 273 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 514         | 490         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 42,1        | 42,6        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 000       | 4 065       | 4 362       | 4 570       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 207       | 2 990       | 3 117       | 3 266       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 146         | 133         | 180         | 252         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 29          | 35          | 43          | 28          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 202         | 152         | 156         | 121         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 29          | 29          | 24          | 19          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 261         | 216         | 223         | 167         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,88        | 3,12        | 0,78        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,84        | 8,29        | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för 2024 är huvudsakligen hänförligt till avskrivningar och underhållskostnader, vilka tillsammans överstiger årets underskott. Styrelsen säkerställer föreningens framtida ekonomiska åtaganden genom att kontinuerligt följa upp och analysera kommande intäkter och kostnader samt vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla en stabil ekonomi, bland annat genom en höjning av bostadsättshavarnas avier med 10 % i februari 2025.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 105 023 320        | -                                            | 1 352 044                       | 106 375 364        |
| Upplåtelseavgifter       | 24 319 460         | -                                            | 4 142 956                       | 28 462 416         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 748 191          | -1 079 435                                   | 2 772 000                       | 3 440 756          |
| Balkongfond              | 341 677            | -                                            | 33 792                          | 375 469            |
| Kapitaltillskott         | 393 571            | -                                            | -                               | 393 571            |
| Balanserat resultat      | -10 057 722        | -81 218                                      | -2 772 000                      | -12 910 940        |
| Årets resultat           | -1 160 653         | 1 160 653                                    | -1 774 671                      | -1 774 671         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>120 607 844</b> | <b>0</b>                                     | <b>3 754 121</b>                | <b>124 361 964</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 138 940        |
| Årets resultat                                                     | -1 774 671         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -2 772 000         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-14 685 611</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 1 754 472          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-12 931 139</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 284 806         | 5 770 826         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 23 310            | 178 842           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 308 116</b>  | <b>5 949 668</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 552 585        | -4 685 175        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -581 468          | -525 069          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -250 120          | -245 225          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 022 732        | -1 017 579        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 406 905</b> | <b>-6 473 048</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 098 789</b> | <b>-523 380</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 32 926            | 18 174            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -708 809          | -655 446          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-675 883</b>   | <b>-637 272</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 774 671</b> | <b>-1 160 653</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 774 671</b> | <b>-1 160 653</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 138 420 061 | 139 442 793 |
| Pågående projekt                             |        | 34 125      | 34 125      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 138 454 186 | 139 476 918 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |             |             |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 0           | 0           |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 138 454 186 | 139 476 918 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 8 713       | 90 173      |
| Övriga fordringar                            | 15     | 3 102 343   | 3 804 794   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 108 998     | 0           |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 3 220 054   | 3 894 967   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 220 054   | 3 894 967   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 141 674 240 | 143 371 885 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 135 323 927                  | 129 828 927                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 3 440 756                    | 1 748 191                    |
| Kapitaltillskott                                |        | -92 576                      | -92 576                      |
| Balkongfond                                     |        | 375 469                      | 341 677                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>139 047 576</strong> | <strong>131 826 219</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -12 910 940                  | -10 057 722                  |
| Årets resultat                                  |        | -1 774 671                   | -1 160 653                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-14 685 611</strong> | <strong>-11 218 375</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>124 361 964</strong> | <strong>120 607 844</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>           | <strong>0</strong>           |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19 | 15 500 000                   | 21 000 000                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 367 731                      | 268 670                      |
| Skatteskulder                                   |        | 16 099                       | 46 360                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 437 525                      | 797 903                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18     | 990 921                      | 651 109                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>17 312 276</strong>  | <strong>22 764 041</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>141 674 240</strong> | <strong>143 371 885</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 098 789</b> | <b>-523 380</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 022 732         | 1 017 579        |
|                                                                                 | <b>-76 057</b>    | <b>494 199</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 32 926            | 18 174           |
| Erlagd ränta                                                                    | -563 449          | -654 737         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-606 579</b>   | <b>-142 365</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 8 051             | -89 657          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -97 126           | -620 015         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-695 654</b>   | <b>-852 036</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -34 125          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-34 125</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 5 528 792         | 33 792           |
| Amortering av lån                                                               | -5 500 000        | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>28 792</b>     | <b>33 792</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-666 862</b>   | <b>-852 369</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 396 871</b>  | <b>4 249 240</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 730 009</b>  | <b>3 396 871</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Byggnad                 | 0,83 - 10 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,86 - 5 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 2 619 909        | 2 489 544        |
| Årsavgifter garage                | 0                | 9 600            |
| Hysesintäkter bostäder            | 271 979          | 324 075          |
| Hysesintäkter lokaler             | 672 276          | 599 332          |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 1 787 697        | 1 675 565        |
| Hysesintäkter garage              | 362 700          | 349 452          |
| Hysesintäkter garage, moms        | 48 556           | 47 420           |
| Hysesintäkter p-plats             | 0                | 3 500            |
| Hysesintäkter förråd, moms        | 24 900           | 21 571           |
| Deb. fastighetsskatt              | 71 752           | 71 900           |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 140 308          | 139 424          |
| Hyses-/avgiftsbortfall            | 0                | -2 315           |
| Elintäkter laddstolpe             | 9 548            | 11 413           |
| Dröjsmålsränta                    | 270              | 977              |
| Pantsättningsavgift               | 13 990           | 5 250            |
| Överlåtelseavgift                 | 18 269           | 11 712           |
| Administrativ avgift, moms        | 98               | 0                |
| Administrativ avgift              | 294              | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 8 605            | 12 407           |
| Övriga fakturerade kostnader      | 637              | 0                |
| Övriga fakturerade kostnader moms | 294              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader       | 232 725          | 0                |
| Öres- och kronutjämnning          | -1               | -2               |
| <b>Summa</b>                      | <b>6 284 806</b> | <b>5 770 826</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024          | 2023           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Övriga erhållna bidrag | 8 910         | 0              |
| Övriga intäkter        | 14 400        | 25 642         |
| Försäkringsersättning  | 0             | 153 200        |
| <b>Summa</b>           | <b>23 310</b> | <b>178 842</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 170 271        | 188 249        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 60 427         | 44 988         |
| Larm och bevakning             | 7 049          | 0              |
| Städning enligt avtal          | 215 614        | 212 718        |
| Städning utöver avtal          | 10 373         | 9 014          |
| Besiktningar                   | 2 776          | 0              |
| Hissbesiktning                 | 6 125          | 5 834          |
| Brandskydd                     | 49 651         | 1 705          |
| Myndighetstillsyn              | 0              | 7 401          |
| Gårdkostnader                  | 4 793          | 6 640          |
| Gemensamma utrymmen            | 4 428          | 7 111          |
| Sophantering                   | 3 148          | 8 925          |
| Garage/parkering               | 0              | 6 200          |
| Snöröjning/sandning            | 31 598         | 32 898         |
| Serviceavtal                   | 10 997         | 39 962         |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 2 556          | 0              |
| Förbrukningsmaterial           | 1 229          | 7 662          |
| <b>Summa</b>                   | <b>581 037</b> | <b>579 307</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 0              | 4 866          |
| Bostadsrättslägenheter      | 0              | 13 711         |
| Hyseslokaler                | 12 211         | 811            |
| Tvättstuga                  | 2 263          | 5 971          |
| Trapphus/port/entr          | 0              | 20 265         |
| Sophantering/återvinning    | 26 150         | 12 015         |
| Dörrar och lås/porttele     | 58 849         | 78 823         |
| Övriga gemensamma utrymmen  | 6 717          | 2 631          |
| VVS                         | 129 333        | 33 031         |
| Ventilation                 | 27 704         | 133 847        |
| Elinstallationer            | 29 109         | 11 252         |
| Hissar                      | 54 554         | 65 020         |
| Tak                         | 0              | 8 710          |
| Fönster                     | 2 709          | 0              |
| Garage/parkering            | 27 292         | 0              |
| Vattenskada                 | 4 113          | 33 745         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 9 300          | 92 949         |
| <b>Summa</b>                | <b>390 304</b> | <b>517 648</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lokaler                      | 75 351           | 0                |
| Tvättstuga                   | 34 152           | 0                |
| Gemensamma utrymmen          | 94 010           | 0                |
| VVS                          | 67 441           | 80 082           |
| Ventilation                  | 14 534           | 0                |
| Elinstallationer             | 59 826           | 475 844          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 92 916           | 0                |
| Hiss                         | 142 164          | 0                |
| Tak                          | 0                | 98 528           |
| Fasader                      | 36 407           | 0                |
| Fönster                      | 909 837          | 424 981          |
| Balkonger/altaner            | 225 440          | 0                |
| Garage/parkering             | 2 395            | 0                |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 754 472</b> | <b>1 079 435</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 206 516          | 244 230          |
| Uppvärmning             | 1 419 045        | 1 069 203        |
| Vatten                  | 205 690          | 203 742          |
| Sophämtning/renhållning | 274 954          | 257 614          |
| Grovsopor               | 0                | 1 753            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 106 206</b> | <b>1 776 542</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 117 021        | 105 900        |
| Självrisk              | 0              | 10 500         |
| Kabel-TV               | 42 402         | 54 994         |
| Bredband               | 119 546        | 121 537        |
| Fastighetsskatt        | 443 370        | 439 311        |
| Korr. fastighetsskatt  | -1 773         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>720 566</b> | <b>732 242</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 58             | 0              |
| Tele- och datakommunikation     | 5 329          | 3 004          |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 38 203         |
| Inkassokostnader                | 3 165          | 5 448          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 35 247         | 21 927         |
| Styrelseomkostnader             | 190            | 7 617          |
| Föreningskostnader              | 15 440         | 18 056         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 213 419        | 204 206        |
| Överlåtelsekostnad              | 25 911         | 18 381         |
| Pantsättningskostnad            | 23 101         | 7 307          |
| Korttidsinventarier             | 0              | 12 200         |
| Administration                  | 80 114         | 15 775         |
| Konsultkostnader                | 179 371        | 164 062        |
| Tidningar och facklitteratur    | 123            | 684            |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 8 200          |
| <b>Summa</b>                    | <b>581 468</b> | <b>525 069</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 198 500        | 192 258        |
| Löner till kollektivanst | 1 998          | 999            |
| Arbetsgivaravgifter      | 49 622         | 51 968         |
| <b>Summa</b>             | <b>250 120</b> | <b>245 225</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 708 414        | 654 953        |
| Dröjsmålsränta               | 395            | 400            |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 93             |
| <b>Summa</b>                 | <b>708 809</b> | <b>655 446</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                       | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | 39 961 552         | 39 961 552         |
| <b>Nyanskaffningar</b>                         |                    |                    |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>  | 39 961 552         | 39 961 552         |
| <b>Ackumulerad uppskrivning</b>                |                    |                    |
| Vid årets början                               | 113 454 641        | 113 454 641        |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp         | -459 540           | -459 540           |
| Ingående avskrivning på uppskrivet belopp      | -6 723 980         | -6 264 443         |
| <b>Utgående restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>106 271 121</b> | <b>100 925 755</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                 |                    |                    |
| Ingående                                       | -7 249 420         | -6 691 381         |
| Årets avskrivning                              | -563 192           | -558 039           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>        | <b>-7 812 612</b>  | <b>-7 249 420</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>          | <b>138 454 186</b> | <b>139 442 793</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>     | <i>68 172 393</i>  | <i>68 172 393</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärde byggnad</b>                  | <b>90 200 000</b>  | <b>90 200 000</b>  |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>                     | <b>183 000 000</b> | <b>183 000 000</b> |
| <b>Summa</b>                                   | <b>273 200 000</b> | <b>273 200 000</b> |

| NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början         | 34 125        | 34 125        |
| Anskaffningar under året | 0             | 0             |
| Färdigställt under året  | 0             | 0             |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>34 125</b> | <b>34 125</b> |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aktier och andelar                          | 113 454 641  | 113 454 641  |
| Värdereglering av aktier m m                | -113 454 641 | -113 454 641 |
| <b>Summa</b>                                | <b>0</b>     | <b>0</b>     |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 372 195          | 314 982          |
| Momsavräkning                          | 0                | 92 802           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 139              | 139              |
| Transaktionskonto                      | 1 659 709        | 2 328 697        |
| Borgo räntekonto                       | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 102 343</b> | <b>3 804 794</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|------------------------|----------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 94 793         | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 14 205         | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>108 998</b> | <b>0</b>   |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-02               | 3,89 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Handelsbanken         | 2025-01-02               | 3,89 %                  | 5 500 000           | 5 500 000           |
| Handelsbanken         | Löst                     |                         |                     | 5 500 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 500 000</b>   | <b>21 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 500 000          | 21 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 8 575          | 0              |
| Uppl kostn el            | 20 061         | 0              |
| Uppl kostnad Värme       | 163 095        | 0              |
| Uppl kostn räntor        | 147 388        | 2 028          |
| Uppl kostn vatten        | -42 989        | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning | 15 378         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter  | 679 413        | 649 081        |
| <b>Summa</b>             | <b>990 921</b> | <b>651 109</b> |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 53 500 000 | 53 500 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En ytterligare höjning med 10 % på avgifterna kommer göras den 1 februari 2025.  
Föreningen har antagit nya stadgar 2025-03-27.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Karl Viktor La Torre Rapp  
Ledamot

---

Lars Ove Flinke  
Ledamot

---

Peter Bertil Mattsson  
Ledamot

---

Peter Sullivan  
Ledamot

---

Tommy Fredrik Axelsson  
Ledamot

---

Åsa Gunhild Holmgren  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Baker Tilly  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 11:18

DOCUMENT ID:

Sk4CIYGAJgg

ENVELOPE ID:

Syb0UtzAyxI-Sk4CIYGAJgg

DOCUMENT NAME:

Brf Kålroten 8 i Stockholm, 769604-8433 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. PETER STEFAN SULLIVAN<br>peter.s.sullivan@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:37<br>29.04.2025 11:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.119.131.177 |
| 2. Tommy Fredrik Axelsson<br>fredrik.axelsson@tui.se   | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:40<br>29.04.2025 11:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.223.92.10   |
| 3. Peter Bertil Mattsson<br>invid.stockholm@icloud.com | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:46<br>29.04.2025 11:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.78.250.49  |
| 4. Karl Viktor La Torre Rapp<br>vrapp93@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:49<br>29.04.2025 11:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.140.236 |
| 5. Åsa Gunhild Holmgren<br>asa.holmgren62@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:57<br>29.04.2025 11:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.122.82  |
| 6. Lars Ove Flinke<br>loff909@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 16:30<br>29.04.2025 16:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.197.254 |
| 7. Staffan Zander<br>staffan.zander@bakertilly.se      | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 08:57<br>30.04.2025 08:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.106.183.68 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

**BRF Kåloten 8 i Stockholm, räkenskapsår 2024**

Årets revision är avslutad. Nedan har vi sammanställt våra noteringar från revisionen.

| <i><b>Område</b></i>        | <i><b>Iakttagelser</b></i>                                                                    | <i><b>Vår<br/>rekommendation/kommentar</b></i> |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <i>Firmateckning</i>        | <i>Föreningen tecknas av två i förening.</i>                                                  |                                                |
| <i>Fastighetsförsäkring</i> | <i>Föreningen är fullvärdeförsäkrad.</i>                                                      |                                                |
| <i>Skatter och avgifter</i> | <i>Skatter och avgifter har reglerats i tid vid samtliga tillfällen under räkenskapsåret.</i> |                                                |
| <i>Styrelseprotokoll</i>    | <i>Styrelsen har regelbundna styrelsemöten med god struktur och bra uppföljning.</i>          |                                                |
|                             |                                                                                               |                                                |

Vi har inte hittat några väsentliga fel i sifferhanteringen eller några skäl till anmärkning, vilket resulterar i att en ren revisionsberättelse kommer avlämnas. Vi kommer även att bifoga ett uttalande till er som ni ska skriva på och skicka tillbaka till oss.

Med vänliga hälsningar,

*Staffan Zander*  
Baker Tilly Mapema