



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

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

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 Balkonger
2009-2011	●	Nytt gårdsbjälklag, inredning gård
2009	●	Sopsugsanläggning & miljörum - Inkl. tank för kompostering
2007-2008	●	9 lägenheter på vinden
1994-1995	●	Rörstambyte 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 föregående års resultat	Disponering av 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 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
Eget kapital	120 607 844	0	3 754 121	124 361 964

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
Totalt	-14 685 611
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 754 472
Balanseras i ny räkning	-12 931 139

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 284 806	5 770 826
Övriga rörelseintäkter	3	23 310	178 842
Summa rörelseintäkter		6 308 116	5 949 668
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-7 406 905	-6 473 048
RÖRELSERESULTAT		-1 098 789	-523 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 926	18 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-708 809	-655 446
Summa finansiella poster		-675 883	-637 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 774 671	-1 160 653
ÅRETS RESULTAT		-1 774 671	-1 160 653

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
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
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
Summa bundet eget kapital		139 047 576	131 826 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 910 940	-10 057 722
Årets resultat		-1 774 671	-1 160 653
Summa fritt eget kapital		-14 685 611	-11 218 375
SUMMA EGET KAPITAL		124 361 964	120 607 844
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		17 312 276	22 764 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 674 240	143 371 885

Kassaflödesanalys

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

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 kronutjämning	-1	-2
Summa	6 284 806	5 770 826

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	8 910	0
Övriga intäkter	14 400	25 642
Försäkringsersättning	0	153 200
Summa	23 310	178 842

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
Summa	581 037	579 307

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
Summa	390 304	517 648

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
Summa	1 754 472	1 079 435

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
Summa	2 106 206	1 776 542

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
Summa	720 566	732 242

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
Summa	581 468	525 069

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	198 500	192 258
Löner till kollektivanst	1 998	999
Arbetsgivaravgifter	49 622	51 968
Summa	250 120	245 225

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	708 414	654 953
Dröjsmålsränta	395	400
Övriga räntekostnader	0	93
Summa	708 809	655 446

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

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
Vid årets slut	34 125	34 125

NOT 14, LÅNGFRISTIGA 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
Summa	0	0

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
Summa	3 102 343	3 804 794

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	94 793	0
Förutbet kabel-TV	14 205	0
Summa	108 998	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 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
Summa			15 500 000	21 000 000
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
Summa	990 921	651 109

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 peter.s.sullivan@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:37 29.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.131.177
2. Tommy Fredrik Axelsson fredrik.axelsson@tui.se	Signed Authenticated	29.04.2025 11:40 29.04.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 91.223.92.10
3. Peter Bertil Mattsson invid.stockholm@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:46 29.04.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.250.49
4. Karl Viktor La Torre Rapp vrapp93@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:49 29.04.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.236
5. Åsa Gunhild Holmgren asa.holmgren62@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:57 29.04.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.122.82
6. Lars Ove Flinke loff909@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:30 29.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.254
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	30.04.2025 08:57 30.04.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kålroten 8 i Stockholm

Org.nr 769604-8433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kålroten 8 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kålroten 8 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Nacka Strand, den dagen som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 11:18

DOCUMENT ID:

BkzCUKf0yxg

ENVELOPE ID:

S1eR8KG0JLx-BkzCUKf0yxg

DOCUMENT NAME:

RB 2024 BRF Kålroten 8 I Stockholm.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	 Signed	30.04.2025 08:58	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	30.04.2025 08:57	Low	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