



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 21

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2025-03-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 8	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 98 bostadsrätter om totalt 5 541 kvm och 14 lokaler om 1 430 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7 024 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tommy Fredrik Axelsson	Ordförande
Arslan Golic	Styrelseledamot
Katja Koskiniemi	Styrelseledamot
Klas Håkan Henriksson	Styrelseledamot
Peter Bertil Mattsson	Styrelseledamot
Peter Sullivan	Styrelseledamot
Agneta Christiernin	Suppleant
Ann-Charlotte Fäldt	Suppleant
Rosie De Marteville	Suppleant

Valberedning

Mats Liliequist
Simon Vinge

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1994-1995** ● Rörstambyte
Elstambyte - Uppgradering Sofiagatan 2009
- 2007-2008** ● 9 lägenheter på vinden
- 2009** ● Sopsugsanläggning & miljörum - Inkl. tank för kompostering
- 2009-2011** ● Nytt gårdsbjälklag, inredning gård
- 2010** ● Avfärgning gårds- och gatufasad
Balkonger
- 2011** ● Renovering lokaler - Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
- 2013** ● Fiberbredband
Omläggning del av plåttak - Skiffertak lagt 2007
- 2013-2014** ● Energieffektivisering - Ny värmecentral och injustering radiatorer
- 2014-2015** ● Byte fönster&dörrar lokaler
- 2015** ● Hiss Närkesgatan 4 - Byte av hiss
- 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
- 2018-2020** ● Garagebjälklag
- 2020-2021** ● OVK lgh
- 2021** ● Resterande fönsterrenovering - Avser de fönster som inte gjordes 2017.
- 2022** ● utbyggnad av två innergårdsbalkonger
Justering av felaktiga låskolvar - Säkerhetsdörrar
- 2023** ● Byte av samtliga armaturer allmänna utrymmen till LED
- 2024** ● Renovering av fönster mot Sofiagatan

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning och renovering innergård

Avtal med leverantörer

ADP Alldoor Portar AB	Garageport
Åkerlunds Fastighetservice AB	Fastighetservice
Anders Lindbergs AB	Städ
Anticimex	Rättsskötsel
Ellevio	El till allmänna utrymmen
Envac	Sopsug
Exergi	Fjärrvärme
Fastighetskonsulterna	Snöröjning
LåsSnabben	Nyckelhantering
Remondis	Återvinning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Securitas Jourmontör	Störningsjour
Stockholm Vatten	Vatten
Tele2 & Ownit	Internetleverantör
Voltiva	El till laddstolpar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens tre hyresbostadsrätter har upplåtits under 2025 vilket stärkt föreningens likviditet. Föreningen räknar med positiva kostnadseffekter på längre sikt baserad på en strategisk kostnadsöversyn gällande föreningens driftskostnader och externa kostnader som inletts under hösten 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt leverantörsavtal för laddstolpar i föreningens garage.

Övriga uppgifter

Under våren identifierade föreningen en avtalsrelaterad underdebitering av en föreningens hyresgäster. Underdebiteringen grundar sig på en försummelse från föreningens ekonomiska förvaltare. Den avtalsenliga hyresfordran har bestridits av hyresgästen och är föremål för en pågående tvist.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 728 824	-	-	5 549 347
Resultat efter fin. poster	157 927	-1 774 671	-1 160 653	5 846
Soliditet (%)	90	88	84	-
Yttre fond	1 935 284	3 440 756	1 748 191	909 513
Taxeringsvärde	269 200 000	273 200 000	273 200 000	273 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	575	514	490	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,6	42,1	42,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 348	3 000	4 065	4 362
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 787	2 207	2 990	3 117
Sparande / kvm totalyta, kr	379	143	133	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	35	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	202	152	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	29	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	261	216	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	3,88	3,12	0,78
Räntekänslighet (%)	4,08	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	106 375 364	-	2 782 895	109 158 259
Upplåtelseavgifter	28 462 416	-	11 907 105	40 369 521
Fond, yttre underhåll	3 440 756	-1 754 472	249 000	1 935 284
Balkongfond	375 469	-	41 248	416 717
Kapitaltillskott	393 571	-	-	393 571
Balanserat resultat	-12 910 940	-20 199	-249 000	-13 180 139
Årets resultat	-1 774 671	1 774 671	157 927	157 927
Eget kapital	124 361 964	0	14 889 175	139 251 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 763 423
Årets resultat	157 927
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 000
Totalt	-13 022 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	738 804
Balanseras i ny räkning	-12 283 409

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 728 825	6 284 806
Övriga rörelseintäkter	3	1 243 113	23 310
Summa rörelseintäkter		7 971 938	6 308 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 396 450	-5 552 585
Övriga externa kostnader	9	-791 782	-581 468
Personalkostnader	10	-252 417	-250 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 767 143	-1 022 732
Övriga rörelsekostnader		-212 024	0
Summa rörelsekostnader		-7 419 816	-7 406 905
RÖRELSERESULTAT		552 122	-1 098 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 248	32 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440 444	-708 809
Summa finansiella poster		-394 196	-675 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157 927	-1 774 671
ÅRETS RESULTAT		157 927	-1 774 671

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	136 615 143	138 420 061
Maskiner och inventarier	13	102 525	0
Pågående projekt	14	34 125	34 125
Summa materiella anläggningstillgångar		136 751 793	138 454 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 751 793	138 454 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		86 161	8 713
Övriga fordringar	16	3 020 089	3 102 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	166 985	108 998
Summa kortfristiga fordringar		3 273 235	3 220 054
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 891 005	0
Summa kassa och bank		13 891 005	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 164 240	3 220 054
SUMMA TILLGÅNGAR		153 916 033	141 674 240

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 013 927	135 323 927
Fond för yttre underhåll		1 935 284	3 440 756
Kapitaltillskott		-92 576	-92 576
Balkongfond		416 717	375 469
Summa bundet eget kapital		152 273 352	139 047 576
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 180 139	-12 910 940
Årets resultat		157 927	-1 774 671
Summa ansamlad förlust		-13 022 213	-14 685 611
SUMMA EGET KAPITAL		139 251 139	124 361 964
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 550 000	15 500 000
Leverantörsskulder		554 137	367 731
Skatteskulder		29 706	16 099
Övriga kortfristiga skulder		351 476	437 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 179 576	990 921
Summa kortfristiga skulder		14 664 895	17 312 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 916 033	141 674 240

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	552 122	-1 098 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 767 143	1 022 732
	2 319 265	-76 057
Erhållen ränta	46 248	32 926
Erlagd ränta	-506 536	-563 449
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 858 978	-606 579
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 766	8 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	368 711	-97 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 279 455	-695 654
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-64 750	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-38 295	0
Avyttring av finansiella tillgångar	38 295	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 750	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 731 248	5 528 792
Upptagna lån	700 000	0
Amortering av lån	-3 650 000	-5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 781 248	28 792
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 995 953	-666 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 730 009	3 396 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	16 725 962	2 730 009

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	1,72 - 3,75 %
Fasader	10,31 %
Balkonger	1,83 %
Fönster	3,93 %
Stamledningar VA	9,16 %
Stamledningar Värme	16,50 %
Styr & övervakning	6,34 %
Ventilation	41,24 %
El	4,12 %
Hissar	7,50 %
Maskiner och inventarier	6,67 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 032 895	2 619 909
Hysesintäkter bostäder	228 102	271 979
Hysesintäkter lokaler	683 455	672 276
Hysesintäkter lokaler, moms	1 918 426	1 787 697
Hysesintäkter garage	447 150	362 700
Hysesintäkter garage, moms	48 848	48 556
Hysesintäkter förråd, moms	25 756	24 900
Deb. fastighetsskatt	85 397	71 752
Deb. fastighetsskatt, moms	169 449	140 308
Elintäkter laddstolpe	13 259	9 548
Dröjsmålsränta	231	270
Pantsättningsavgift	15 243	13 990
Överlåtelseavgift	16 022	18 269
Administrativ avgift, moms	980	98
Administrativ avgift	2 989	294
Andrahandsuthyrning	31 892	8 605
Övriga fakturerade kostnader	0	637
Övriga fakturerade kostnader moms	0	294
Vidarefakturerade kostnader	8 730	232 725
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	6 728 825	6 284 806

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	26 730	8 910
Övriga intäkter	15 800	14 400
Försäkringsersättning	148 562	0
Återbäring försäkringsbolag	234 848	0
Återvunnen moms	817 173	0
Summa	1 243 113	23 310

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 135	170 271
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 907	60 427
Larm och bevakning	11 392	7 049
Städning enligt avtal	200 094	215 614
Städning utöver avtal	18 310	10 373
Sotning	3 371	0
Besiktningar	45 800	2 776
Hissbesiktning	5 987	6 125
Brandskydd	5 493	49 651
Myndighetstillsyn	4 841	0
Gårdkostnader	4 642	4 793
Gemensamma utrymmen	1 169	4 428
Sophantering	0	3 148
Snöröjning/sandning	100 020	31 598
Serviceavtal	62 236	10 997
Serviceavtal, hissar	-550	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 516	2 556
Fordon	51	0
Förbrukningsmaterial	1 008	1 229
Summa	567 422	581 037

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31	0
Bostadsrättslägenheter	29 449	0
Hyseslokaler	0	12 211
Tvättstuga	8 995	2 263
Trapphus/port/entr	988	0
Källarutrymmen	23 016	0
Sophantering/återvinning	0	26 150
Dörrar och lås/porttele	62 187	58 849
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 717
VVS	98 651	129 333
Värmeanläggning/undercentral	5 047	0
Ventilation	44 007	27 704
Elinstallationer	18 646	29 109
Hissar	59 438	54 554
Tak	31 201	0
Fönster	45 107	2 709
Garage/parkering	6 734	27 292
Vattenskada	15 594	4 113
Skador/klotter/skadegörelse	13 608	9 300
Summa	462 701	390 304

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	75 351
Tvättstuga	0	34 152
Sophantering/återvinning	91 731	0
Gemensamma utrymmen	0	94 010
VVS	0	67 441
Ventilation	0	14 534
Elinstallationer	133 814	59 826
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	92 916
Hiss	62 840	142 164
Tak	90 198	0
Fasader	0	36 407
Fönster	152 128	909 837
Balkonger/altaner	0	225 440
Mark/gård/utemiljö	208 092	0
Garage/parkering	0	2 395
Summa	738 804	1 754 472

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	193 689	206 516
Uppvärmning	1 186 765	1 419 045
Vatten	259 062	205 690
Sophämtning/renhållning	280 736	274 954
Grovsopor	0	0
Summa	1 920 253	2 106 206

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 329	117 021
Kabel-TV	54 279	42 402
Bredband	82 986	119 546
Fastighetsskatt	472 676	443 370
Korr. fastighetsskatt	0	-1 773
Summa	707 271	720 566

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	58
Tele- och datakommunikation	13 518	5 329
Juridiska åtgärder	187 101	0
Inkassokostnader	3 269	3 165
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 707	35 247
Styrelseomkostnader	8 903	190
Fritids och trivselkostnader	1 951	0
Föreningskostnader	9 700	15 440
Förvaltningsarvode enl avtal	208 224	213 419
Överlåtelsekostnad	24 719	25 911
Pantsättningskostnad	22 083	23 101
Administration	34 998	80 114
Konsultkostnader	224 102	179 371
Vidarefakturerade kostnader	866	0
Tidningar och facklitteratur	1 266	123
Bostadsrätterna Sverige	7 859	0
Föreningsavgifter	515	0
Summa	791 782	581 468

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 000	198 500
Övriga arvoden	2 000	0
Löner till kollektivanst	0	1 998
Arbetsgivaravgifter	50 417	49 622
Summa	252 417	250 120

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	437 481	708 414
Dröjsmålsränta	0	395
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 963	0
Summa	440 444	708 809

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 416 193	39 961 552
Nyanskaffningar	-129 490	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 286 703	39 961 552
Akkumulerad uppskrivning		
Vid årets början	0	113 454 641
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	-459 540
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	-6 723 980
Utgående restvärde på uppskrivet belopp	0	106 271 121
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 996 132	-7 249 420
Årets avskrivning	-1 675 428	- 563 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 671 560	-7 812 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 615 143	138 454 186
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>68 172 393</i>	<i>68 172 393</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 800 000	90 200 000
Taxeringsvärde mark	169 400 000	183 000 000
Summa	269 200 000	273 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	194 240	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 240	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-91 715	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-91 715	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 525	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
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 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	113 454 641	113 454 641
Värdereglering av aktier m m	-113 454 641	-113 454 641
Summa	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	44 954	372 195
Momsavräkning	140 179	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	139
Transaktionskonto	1 777 562	1 659 709
Borgo räntekonto	1 057 394	1 070 300
Summa	3 020 089	3 102 343

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	104 211	94 793
Förutbet försäkr premier	20 606	0
Förutbet kabel-TV	13 581	14 205
Förutbet bredband	28 095	0
Upplupna intäkter	492	0
Summa	166 985	108 998

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	3,89 %	Löst	10 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,65 %	5 500 000	5 500 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,65 %	7 050 000	
Summa			12 550 000	15 500 000
Varav kortfristig del			12 550 000	15 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	101 874	8 575
Uppl kostn el	18 216	20 061
Uppl kostnad Värme	166 357	163 095
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn räntor	81 296	147 388
Uppl kostn vatten	43 726	-42 989
Uppl kostnad Sophämtning	30 885	15 378
Förutbet hyror/avgifter	716 222	679 413
Summa	1 179 576	990 921

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har betalat av större delen av föreningens banklån och har placerat resterande kapital i räntekonton.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Stockholm

Arslan Golic
Styrelseledamot

Katja Koskiniemi
Styrelseledamot

Klas Håkan Henriksson
Styrelseledamot

Peter Bertil Mattsson
Styrelseledamot

Peter Sullivan
Styrelseledamot

Tommy Fredrik Axelsson
Ordförande

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

Baker Tilly
Staffan Zander
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 17:08

DOCUMENT ID:

S1PKjORnWI

ENVELOPE ID:

rJUKs_0n-l-S1PKjORnWI

DOCUMENT NAME:

Brf Kålroten 8 i Stockholm, 769604-8433 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

ed64613b5612b4f08996a9daf6c83c5aa86172036d1017
aeb9670957c074bf793b8175cba98c6157471b4920044
a6c69a1845d24137f6a6dffbc560d93ba3311

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Bertil Mattsson invid.stockholm@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:45 16.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.250.49
2. PETER STEFAN SULLIVAN peter.s.sullivan@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:12 16.04.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.161.193
3. ARSLAN GOLIC arslan.golic@pm.me	 Signed Authenticated	17.04.2026 06:41 17.04.2026 06:31	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.250.84
4. Tommy Fredrik Axelsson fredrik.axelsson@tui.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:42 17.04.2026 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 91.223.92.10
5. KATJA KOSKINIEMI koskiniemikatja@outlook.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:15 17.04.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.250.72
6. Klas Håkan Henriksson klas.henrikson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:41 17.04.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.250.87
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:17 17.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 17:08

DOCUMENT ID:

SyPFo_ChWg

ENVELOPE ID:

H1UFsdRhWe-SyPFo_ChWg

DOCUMENT NAME:

RB Kåloten.pdf

3 pages

SHA-512:

7bc5b23144736a61539245dce2bbfc112a42e00768f2c9
fefe288086d3c6132ea90c4afc5eb27dd7de8e0978632b
ee277766b17366da65f4038bbc6dc8a70e7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	17.04.2026 11:17	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	17.04.2026 11:17	Low	IP: 20.91.240.114

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

Attachments

No attachments 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



PAeS
sealed

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