

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mikael Carl-Erik Backlund	Ledamot
Nicholas Richard Thomas Dunnington	Ledamot
Frida Viktoria Gabre	Ledamot
Klas Håkan Henriksson	Ledamot
Åsa Gunhild Holmgren	Ledamot
Jhimmy Per Christian Liljekrantz	Ledamot

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rosie Gunilla de Marteville, Elsa Mikaela Eckered, Lars Ove Flinke, Klas Håkan Henriksson, Åsa Gunhild Holmgren och Jhimmy Per Christian Liljekrantz.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
KPMG

Ordinarie Extern
Ordinarie Extern

KPMG AB
KPMG AB

Valberedning

Eva Sederholm
Ann-Charlotte Fäldt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

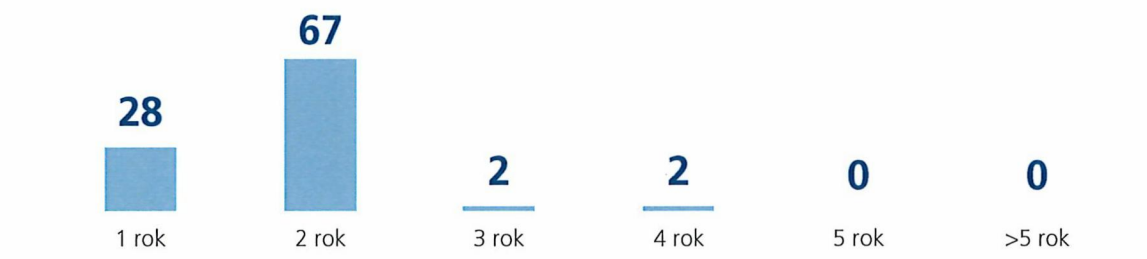
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager/garage	36 m ²	20-09-30
Lager	15 m ²	18-09-30
Telemast mm	7 m ²	20-04-17
Lager	15 m ²	21-07-01
Ateljé	38 m ²	19-09-30
Restaurang	621 m ²	20-12-31
Café/bar	120 m ²	21-07-03
Mottagning	45 m ²	20-12-31
Garage, reparation	140 m ²	18-09-30
Garage, reparation	120 m ²	18-09-30
Studio/kontor	44 m ²	19-08-31
Konstnärlig verksamhet	100 m ²	20-12-01
Garage/sop/förråd	44 m ²	18-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem och Ownit
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
Städ	Anders Lindberg AB
Sophämtning	Hans Andersson Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Bryggan Fastighetsekonomi

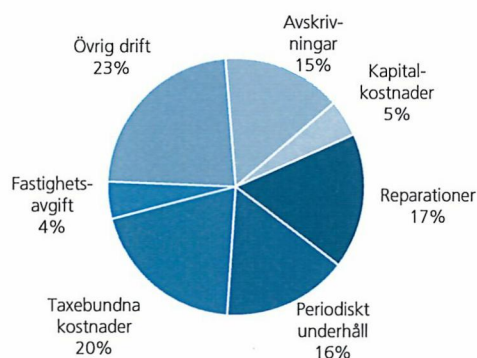
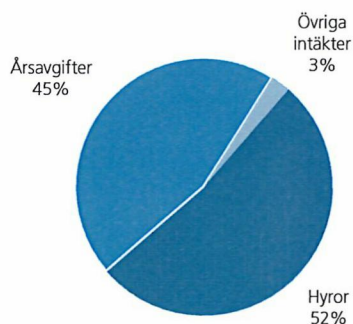
Föreningens ekonomi

För att planera föreningens ekonomi har budget upprättats för räkenskapsåret 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 031 564	2 543 960
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 433 986	5 191 965
Finansiella intäkter	186	1 163
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 037
Balkongfond	27 793	27 556
Ökning av kortfristiga skulder	421 342	93 824
	5 883 307	5 339 545
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 322 888	3 533 187
Finansiella kostnader	311 003	318 754
Ökning av kortfristiga fordringar	95 328	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
	5 729 219	4 851 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 185 652	3 031 564
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 088	487 604

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredning gällande restaurang Faros ventilation pågår.

Utredning gällande brandskydd och utrymningsmöjligheter pågår för restaurang Vina

Årets negativa resultat var enligt plan och tillkom bland annat till följd av större hiss och fönsterrenovering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelser under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144 st

Tillkommande medlemmar: 22 st

Avgående medlemmar: 23 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	511	627	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 261	1 187	1 093	1 136
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 024	6 024	6 232	9 659
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	128	136	124	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	119	183
Soliditet (%)	79	80	79	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 189	313	-422	37
Nettoomsättning (tkr)	5 299	5 034	5 375	5 491

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	103 600 191	0	0	103 600 191
Upplåtelseavgifter	18 835 165	0	0	18 835 165
Ack kostnad för nyupplåtelse	-92 576	0	0	-92 576
Fond för yttre underhåll	1 581 411	1 039 875	0	541 536
Balkongfond	157 629	27 793	0	129 836
S:a bundet eget kapital	124 081 820	1 067 668	0	123 014 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 225 587	-1 039 875	313 181	-4 498 893
Årets resultat	-1 189 376	-1 189 376	-313 181	313 181
S:a ansamlad förlust	-6 414 963	-2 229 251	0	-4 185 712
S:a eget kapital	117 666 857	-1 161 583	0	118 828 439

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 189 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 185 712
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 039 875
summa balanserat resultat	-6 414 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

1 037 440
-5 377 523

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 299 454	5 034 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 532	157 805
Summa rörelseintäkter		5 433 986	5 191 965
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 590 309	-2 960 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 690	-350 390
Personalkostnader	Not 6	-217 888	-221 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-989 657	-1 028 006
Summa rörelsekostnader		-6 312 545	-4 561 193
RÖRELSERESULTAT		-878 559	630 772
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	1 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 003	-318 754
Summa finansiella poster		-310 817	-317 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 189 376	313 181
ÅRETS RESULTAT		-1 189 376	313 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	144 929 740	145 919 397
Summa materiella anläggningstillgångar	144 929 740	145 919 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	144 929 740	145 919 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 496
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	3 441 974	3 191 062
Summa kortfristiga fordringar	3 441 974	3 192 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 441 974	3 192 558
SUMMA TILLGÅNGAR	148 371 714	149 111 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 342 780	122 342 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 581 411	541 536
Balkongfond		157 629	129 836
Summa bundet eget kapital		124 081 820	123 014 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 225 587	-4 498 893
Årets resultat		-1 189 376	313 181
Summa fritt eget kapital		-6 414 963	-4 185 712
SUMMA EGET KAPITAL		117 666 857	118 828 439
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		721 462	337 940
Skatteskulder		54 105	36 848
Övriga skulder		454 734	370 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	474 557	537 861
Summa kortfristiga skulder		1 704 858	1 283 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 371 714	149 111 955

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	20-35 år	20-35 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	30 år	30 år
Soprum	20 år	20 år
Garageportar	15 år	15 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 456 360	2 457 714
Hyror bostäder	424 411	424 411
Hyror lokaler momspliktiga	1 432 468	1 488 765
Hyror lokaler	570 632	371 205
Hyror garage moms	48 921	27 100
Hyror parkering	21 350	15 900
Hyror garage	343 000	249 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 220	0
Öresutjämning	93	66
	5 299 454	5 034 160

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	118 730	153 200
Övriga intäkter	15 802	4 605
	134 532	157 805

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 111	65 664
	Fastighetsskötsel beställning	39 170	55 431
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 606	0
	Snöröjning/sandning	84 818	90 052
	Städning entreprenad	156 573	156 329
	Städning enligt beställning	22 744	8 879
	Mattvätt/Hyrmattor	8 902	9 011
	Sotning	21 660	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 902	59 039
	Hissbesiktning	4 621	4 499
	Gemensamma utrymmen	1 495	99
	Gård	12 267	13 579
	Serviceavtal	19 734	22 064
	Förbrukningsmateriel	39 721	7 108
	Teleport/hissanläggning	8 697	10 874
	Störningsjour och larm	0	2 962
	Brandskydd	20 221	24 878
		549 239	530 467
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 592
	Hyseslägenheter	401 365	38 824
	Lokaler	72 593	39 222
	Tvättstuga	18 829	19 359
	Sophantering/återvinning	12 842	3 184
	Entré/trapphus	9 889	17 436
	Lås	24 063	4 378
	VVS	58 158	17 668
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 204
	Ventilation	56 881	56 566
	Elinstallationer	8 142	0
	Hiss	298 998	16 402
	Huskropp utvändigt	17 560	0
	Fasad	11 070	0
	Balkonger/altaner	0	2 379
	Garage/parkering	9 668	20 699
	Skador/klotter/skadegörelse	38 224	72 862
	Vattenskada	91 252	6 728
		1 129 533	334 506
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	361 963	0
	Lokaler	4 200	0
	Entré/trapphus	0	15 200
	VVS	34 823	125 309
	Fönster	630 154	0
	Balkonger/altaner	6 300	0
		1 037 440	140 509

Driftkostnader forts.			
Taxebundna kostnader			
El	176 635	160 248	
Värme	901 399	958 134	
Vatten	124 800	118 639	
Sophämtning/renhållning	115 388	117 383	
Grovsopor	0	1 946	
	1 318 222	1 356 349	
Övriga driftkostnader			
Försäkring	87 855	82 534	
Kabel-TV	44 045	78 360	
Bredband	115 790	115 790	
	247 690	276 685	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	308 185	322 284	
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 590 309	2 960 800	

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 863	3 338
	Tele- och datakommunikation	750	778
	Juridiska åtgärder	73 306	74 821
	Inkassering avgift/hyra	3 825	1 688
	Hysesförluster	0	0
	Befarade förluster	0	6 500
	Revisionsarvode extern revisor	17 437	17 437
	Föreningskostnader	8 861	5 886
	Styrelseomkostnader	1 630	14 249
	Fritids- och trivselkostnader	6 996	876
	Förvaltningsarvode	223 949	166 397
	Förvaltningsarvoden övriga	705	0
	Administration	11 210	4 453
	Konsultarvode	156 617	46 424
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 540	7 540
		514 690	350 390

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	168 000	171 000
	Sociala kostnader	49 888	50 998
		217 888	221 998

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	153 893	153 893
	Förbättringar	376 227	414 576
	Uppskrivning byggnad	459 537	459 537
		989 657	1 028 006
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 445 451	39 445 451
	Utgående anskaffningsvärde	39 445 451	39 445 451
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	113 454 641	113 454 641
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-459 537	-459 537
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 507 220	-3 047 683
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	109 487 884	109 947 421
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 473 475	-2 905 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 121	-568 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 003 595	-3 473 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 929 740	145 919 397
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 400 000	69 400 000
	Taxeringsvärde mark	92 400 000	92 400 000
		161 800 000	161 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	144 000 000
	Lokaler	17 800 000	17 800 000
		161 800 000	161 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	256 322	159 498
	Klientmedel hos SBC	2 652 583	2 498 495
	Placeringskonto hos SBC	533 069	533 069
		3 441 974	3 191 062

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		541 536	776 400
Reservering enligt stadgar		1 039 875	485 400
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-720 264
Vid årets slut		1 581 411	541 536

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	Räntesats 2017-12-31 1,010 %	12 500 000	12 500 000	2018-06-30
Handelsbanken	1,100 %	10 000 000	10 000 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,150 %	6 500 000	6 500 000	2018-01-02
Summa skulder till kreditinstitut		29 000 000	29 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		29 000 000	29 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		53 500 000	53 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
Arvoden		0	45 750
Sociala avgifter		0	13 226
Ränta		18 272	0
Avgifter och hyror		456 285	478 884
		474 557	537 861

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 3 2018



Mikael Carl-Erik Backlund
Ledamot



Nicholas Richard Thomas Dunnington
Ledamot



Frida Viktoria Gabre
Ledamot



Klas Håkan Henriksson
Ledamot



Åsa Gunhild Holmgren
Ledamot



Jimmy Per Christian Liljekrantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2018



Jan-Ove Brandt
Extern revisor *Auktoriserad*

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålroten 8 för år 2017.

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 31 december 2017 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Solna den 21 mars 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor