

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avgöra årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2012-12-19 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

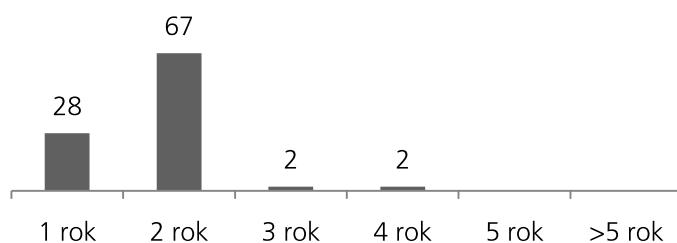
Fastighetens värdeår är 1955.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lager	36 kvm	14-09-30
lager	15 kvm	15-09-30
telemast mm	7 kvm	15-12-31
lager	15 kvm	15-08-15
ateljé	38 kvm	16-09-30
restaurang	621 kvm	15-12-31
butik/kontor	120 kvm	15-06-30
mottagning	45 kvm	16-12-31
garage, reparation	140 kvm	15-09-30
garage,reparation	120 kvm	15-09-30
kontor/ateljé	44 kvm	13-06-30
verkstad, förråd	90 kvm	outhyrd
garage/sop	45 kvm	14-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
20 p-platser	Inkluderas i lokalytan ca 300 kvm
5 MC-platser	

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation lokaler	2012	
Gårdsinredning	2011	
Renovering lokaler	2011	Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
Afvärgning gårds- och gatufasad	2010	
Balkonger	2010	
Miljörum	2009 - 2010	
Nytt gårdsbjälklag	2009	
Sopsugsanläggning	2009	Inkl. tank för kompostering
Omläggning av tak	2007	omläggning skifftak 2007, mållning plåttak 2010
9 lägenheter på vinden	2007 - 2008	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Elstambyte	1994 - 1995	Uppgradering Sofiagatan 2009
Planerat underhåll	År	
fiberbredband	2013	
energieffektivisering	2013	
garagebjälklag	2014	

### Förvaltning

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

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 91 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlättits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Överlätelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlätelseavgift betalas av säljare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jennie Wolmestad	Ledamot
Johanna Prytz	Ledamot
Leif Grönvall	Ledamot
Mikaela Eckered	Ledamot
Åsa Holmgren	Ledamot
Joachim Hedenius	Ledamot
Eva Rosengren	Suppleant
Christina Hertzell	Suppleant
Lars Ove Flinke	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Ove Flinke, Mikaela Eckered, Joachim Hedenius, Jennie Wolmestad, Christina Hertzell och Eva Rosengren

Styrelsen har under året avhållit 10 protokolförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Björn Johansson	Ordinarie Intern	
KPMG	Suppleant Extern	KPMG

### Valberedning

Sebastian Smedberg	Sammankallande
Ann-Charlotte Fälldt	
Hanna Bergström	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2012-09-16. Extra stämma med anledning av stadgeändring betr. fördelning av kostnad för bredband.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under räkenskapsåret har ett par mindre investeringar gjorts i fastigheten. Det gäller en ventilationsanläggning i en lokal i källarplan och en ny garageport. Bland större underhållsarbeten märks stamspolning av samtliga avloppsstammar och sotning av alla eldstäder i fastigheten. Vidare har entreprenör för installation av bredband anlitats och arbetet med en underhållsplans inlets. Bullerstörning från restaurangfläkt har varit föremål för analyser, tv utan framgång. De tidigare avisade åtgärderna för energieffektivisering har försiktigt avancerat.

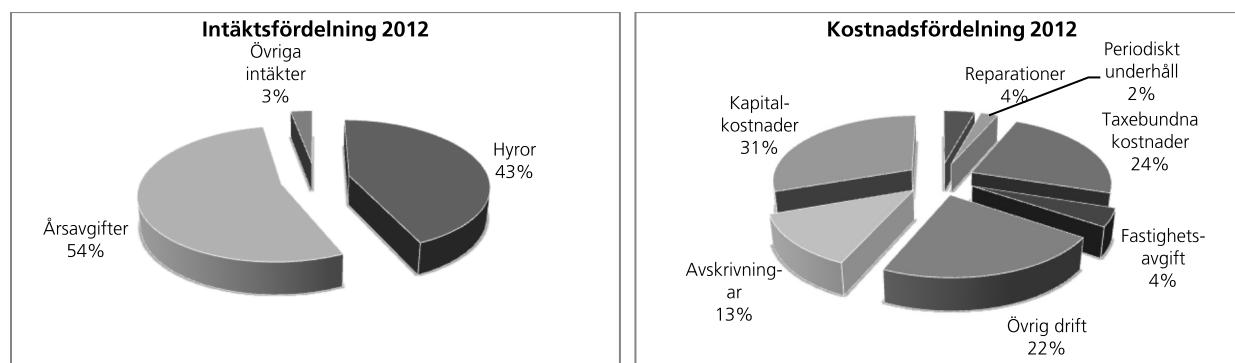
#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Installation av fibernätet för bredband genomförs under våren, liksom inventering av radiatorer mm som underlag för beslut om injustering av värmesystemet, eventuellt byte av fjärrvärmecentral mm. Ett besvärande vattenläckage från tak har inträffat.

#### Föreningens ekonomi

Alla bostadsrättslägenheter får, enligt tidigare avisering, under 2013 en avgiftshöjning om 109kr/månad för gruppanslutning av fibernätet för bredband. Föreningens kostnader har reducerats.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	596	596	593	586
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 085	1 009	833	828
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 659	9 659	9 867	9 659
Elkostnad/kvm totalyta	23	27	30	23
Värmekostnad/kvm totalyta	135	127	138	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	16	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	245	243	181	212

### **Skatter och avgifter**

För flerbostadshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### **Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmande förfogande står följande medel:

årets resultat	-269 570
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttrre fond	-2 486 616
reservering till fond för yttrre underhåll enligt stadgar	-347 856
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-3 104 042</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttrre underhåll ianspråktas	134 593
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 969 449</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b> <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 214 890	5 038 532
Övriga rörelseintäkter		158 109	93 433
		<hr/> 5 372 999	<hr/> 5 131 965
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-512 218	-499 166
Reparationer		-237 729	-385 436
Periodiskt underhåll		-134 593	-1 120 419
Taxebundna kostnader		-1 326 393	-1 321 991
Övriga driftskostnader		-150 570	-145 914
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-244 655	-238 418
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-457 386	-498 872
Personalkostnader		-138 756	-209 055
Avskrivningar		-733 353	-729 841
		<hr/> -3 935 653	<hr/> -5 149 112
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 437 346</b>	<b>-17 148</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		16 265	8 559
Räntekostnader		-1 723 181	-1 704 224
Räntebidrag		0	-1 600
		<hr/> -1 706 916	<hr/> -1 697 265
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-269 570</b>	<b>-1 714 413</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	216 673
		<hr/> 0	<hr/> 216 673
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-269 570</b>	<b>-1 497 740</b>

**BALANSRÄKNING**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	148 629 831	149 041 195
Pågående byggnation	Not 4	0	100 015
		<b>148 629 831</b>	<b>149 141 210</b>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**148 629 831**

**149 141 210**

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Avgifts- och hyresfordringar		4 089	1 456
Övriga fordringar		187 210	75 064
Förutbetalda kostnader	Not 5	59 043	76 290
		<b>250 342</b>	<b>152 810</b>

**KASSA OCH BANK**

SBC klientmedel i SHB

2 667 549	2 887 369
<b>2 667 549</b>	<b>2 887 369</b>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**2 917 891**

**3 040 179**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**151 547 722**

**152 181 388**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		98 987 222	98 987 222
Upplåtelseavgifter		7 255 558	7 255 558
Fond för ytter underhåll	Not 7	705 318	1 552 020
		<b>106 948 098</b>	<b>107 794 800</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 834 472	-2 183 435
Årets resultat		-269 570	-1 497 740
		<b>-3 104 042</b>	<b>-3 681 174</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>103 844 056</b>	<b>104 113 626</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 8	22 480	-3 800
		<b>22 480</b>	<b>-3 800</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	46 500 000	46 500 000
		<b>46 500 000</b>	<b>46 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		225 044	539 036
Skatteskulder		17 560	21 465
Övriga kortfristiga skulder		228 991	101 557
Upplupna kostnader	Not 10	388 485	402 336
Förutbetalda avgifter och hyror		321 107	507 169
		<b>1 181 187</b>	<b>1 571 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>151 547 722</b>	<b>152 181 388</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	53 500 000	53 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för ytter underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	10,0 %	10,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 890 345	2 867 538
Hyresintäkter	2 324 545	2 170 994
	<b>5 214 890</b>	<b>5 038 532</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	36 092	151 175
Fastighetsskötsel enl beställn	138 624	59 543
Snöröjning/sandning	68 458	82 251
Städning entreprenad	154 433	158 200
Mattvätt/Hyrmattor	17 811	16 084
Sotning (möts av intäkt på ca 60 tkr)	75 049	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 808
Hissbesiktning	4 097	5 483
Bevakning	7 013	8 003
Garage	295	0
Gård	5 431	1 775
Serviceavtal	679	2 715
Förbrukningsmateriel	4 236	5 879
Störningsjour och larm	0	6 250
	<b>512 218</b>	<b>499 166</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	21 095
Hyreslägenheter	4 943	9 932
Brf Lägenheter	0	11 810
Lokaler	13 752	1 927
Tvättstuga	11 253	6 561
Sophantering/återvinning	14 255	3 160
Källare	0	5 912
Entré/trapphus	2 222	10 474
Lås	11 908	29 056
VVS	43 385	5 707
Värmeanläggning/undercentral	20 124	0
Ventilation	13 068	18 557
Elinstallationer	1 696	5 080
Hiss	51 698	51 727
Tak	2 651	22 897
Fönster	0	4 656
Mark/gård/utemiljö	0	14 032
Garage/parkering	3 884	29 596
Skador/klotter/skadegörelse	17 297	7 761
Vattenskada	25 593	125 495
	<b>237 729</b>	<b>385 436</b>

## Periodiskt underhåll

Byggnad	0	149 902
Lägenhet	0	11 275
Lokaler	0	392 946
VVS	134 593	0
Tak	0	324 472
Fasad	0	62 280
Mark/gård/utemiljö	0	179 545
	<b>134 593</b>	<b>1 120 419</b>

## Taxebundna kostnader

El	160 204	190 649
Värme	945 755	890 071
Vatten	103 481	110 780
Sophämtning/renhållning	55 075	53 791
Grovspor	61 877	76 701
	<b>1 326 393</b>	<b>1 321 991</b>

## Övriga driftskostnader

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	68 638	64 208
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	540
Kabel-TV	81 932	81 166
	<b>150 570</b>	<b>145 914</b>

## **Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

244 655 238 418

Not 2 forts.

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kreditupplysning	1 663	3 501
Tele och datakommunikation	1 863	680
Juridiska åtgärder	6 869	65 070
Inkassering avgift/hyra	7 808	4 531
Hyresförluster	1	0
Övriga förluster	35 508	0
Revisionsarvode extern revisor	16 795	15 962
Föreningskostnader	3 857	3 388
Styrelseomkostnader	2 683	0
Fritids och Trivelkostnader	0	649
Förvaltningsarvode	144 741	138 627
Förvaltningsarvoden övriga	32 503	19 088
Administration	6 685	8 892
Korttidsinventarier	7 832	12 116
Konsultarvode	181 399	219 189
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	7 180
	<b>457 386</b>	<b>498 872</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	112 000	161 500
Sociala kostnader	26 756	47 555
	<b>138 756</b>	<b>209 055</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	92 707	93 403
Förbättringar	363 817	359 609
Uppskrivning byggnad	276 829	276 829
	<b>733 353</b>	<b>729 841</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 935 653**

**5 149 112**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	38 052 448	37 956 276
Nyanskaffningar	321 990	96 172
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 374 438</b>	<b>38 052 448</b>
 <b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Vid årets början	113 454 641	113 454 641
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-276 829	-276 829
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 591 565	-1 314 736
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>111 586 246</b>	<b>111 863 076</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-874 329	-421 317
Årets avskrivningar enligt plan	-456 524	-453 012
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 330 853</b>	<b>-874 329</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>148 629 831</b>	<b>149 041 195</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	64 552 000	64 552 000
<b>115 952 000</b>	<b>115 952 000</b>	
 <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	10 952 000	10 952 000
<b>115 952 000</b>	<b>115 952 000</b>	
 <b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	100 015
	<b>0</b>	<b>100 015</b>
 <b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Brandkontoret försäkring	11 556	10 856
Fastighetskonsulterna	26 400	37 114
Com hem	21 087	20 483
Securitas Bevakning	0	2 371
Fastighetsskötsel	0	5 466
<b>59 043</b>	<b>76 290</b>	

**Not 6**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	98 987 222	0	0	98 987 222
Upplåtelseavgifter	7 348 134	0	0	7 348 134
Ack kostnad för nyupplåtelse	-92 576	0	0	-92 576
Fond för ytter underhåll enligt not nedan	705 318	347 856	-1 194 558	1 552 020
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>106 948 098</b>	<b>347 856</b>	<b>-1 194 558</b>	<b>107 794 800</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 834 472	-347 856	-303 182	-2 183 435
Årets resultat	-269 570	-269 570	1 497 740	-1 497 740
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 104 042</b>	<b>-617 426</b>	<b>1 194 558</b>	<b>-3 681 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>103 844 056</b>	<b>-269 570</b>	<b>0</b>	<b>104 113 626</b>

**Not 7**  
**FOND FÖR YTTER UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 552 020	1 204 164
Reservering enligt stadgar	347 856	347 856
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 194 558	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>705 318</b>	<b>1 552 020</b>

**Not 8**

**Övriga fonder**

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	-3 800	0
Årets avsättning	26 280	-3 800
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 480</b>	<b>-3 800</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,990 %	10 500 000	10 500 000	2013-09-30
Stadshypotek AB	4,300 %	17 000 000	17 000 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,570 %	18 000 000	18 000 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,850 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt, 3 mån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 500 000</b>	<b>46 500 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>46 500 000</b>	<b>46 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 500 000 Kr.

Brf Kålroten 8 i Stockholm  
769604-8433

**Not 10**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Fastsök entrepr	14 325	35 643
El	15 484	15 685
Värme	164 361	105 287
Sophämtning	6 479	6 461
Extern revisor	17 300	16 700
Arvoden	46 500	95 000
Sociala avgifter	9 095	19 300
Ränta	114 941	108 260
	<b>388 485</b>	<b>402 336</b>

STOCKHOLM den 3 / 4 2013

Mikaela Eckered  
Ledamot

Joachim Hedenius  
Ledamot

Johanna Prytz  
Ledamot

Leif Grönvall  
Ledamot

Åsa Holmgren  
Ledamot

Jennie Wolmestad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2013

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG

Björn Johansson  
Intern revisor

# **Revisionsberättelse**

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

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2012.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömnin beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kålroten 8 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningslagar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2012.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2013

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

Björn Johansson