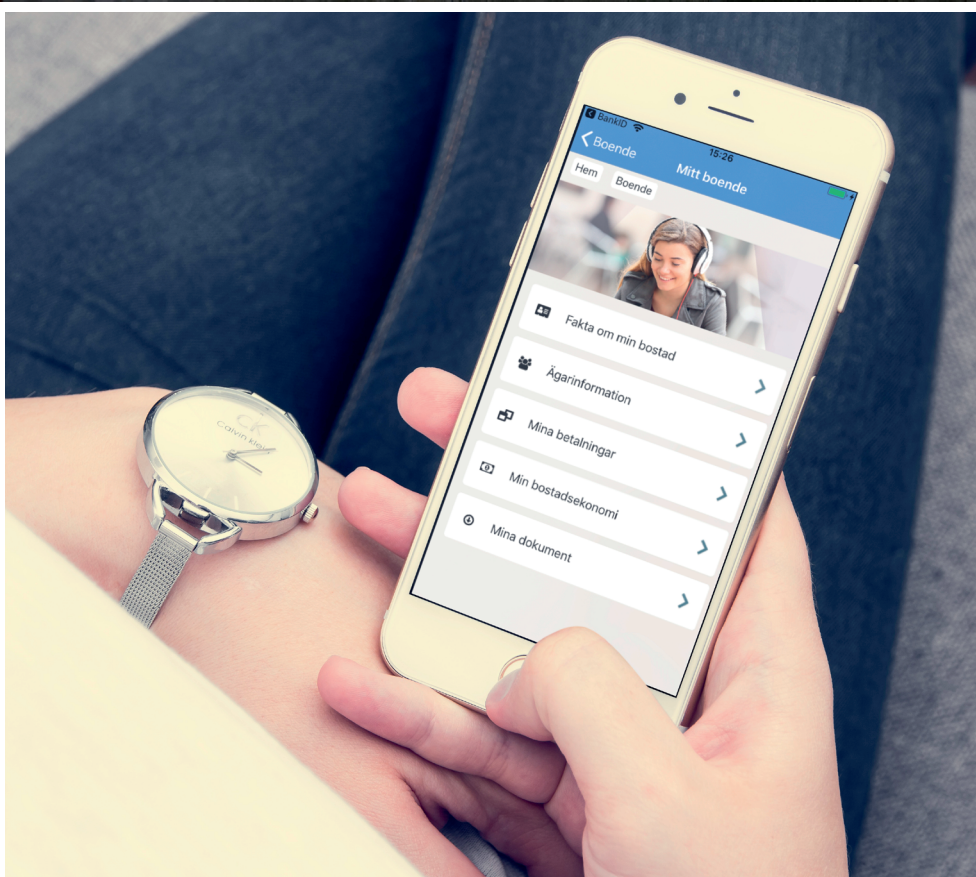




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2028.
- 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 2018-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Åsa Gunhild Holmgren	Ordförande	
Tommy Fredrik Axelsson	Ledamot	
Mikael Carl-Erik Backlund	Ledamot	
Jan Hans Ola Granberg	Ledamot	Avgått
Klas Håkan Henrikson	Ledamot	
Mimmi Hanna Margareta Holm	Ledamot	
Emelle Elisabet Thunholm	Ledamot	Avgått
Rosie Gunilla de Marteville	Suppleant	
Lars Ove Flinke	Suppleant	
Helena Widinghoff	Suppleant	Avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rosie Gunilla de Marteville, Lars Ove Flinke, Klas Håkan Henrikson, Mimmi Hanna Margareta Holm, Åsa Gunhild Holmgren och Emelle Elisabet Thunholm.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Av KPMG utsedd

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG AB
KPMG AB

Valberedning

Ulrika Brunn
Frida Gabré

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

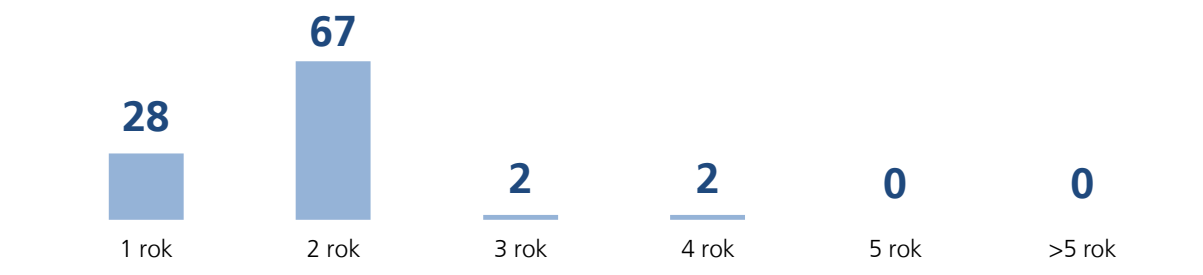
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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	21-09-30
Telemast mm	7 m ²	20-04-17
Lager	15 m ²	21-07-01
Ateljé	38 m ²	22-09-30
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	21-09-30
Garage, reparation	120 m ²	21-09-30
Studio/kontor	44 m ²	22-08-31
Konstnärlig verksamhet	100 m ²	20-12-01
Garage/sop/förråd	44 m ²	21-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2017	Avser endast enskilda fönster som är i dåligt skick.
Hiss	2017	Renovering av ytskikt i samtliga hissar.
Justering av värmecentral	2017	för att minska energikostnader
Hiss Närkesgatan 4	2015	Byte av hiss
Byte fönster&dörrar lokaler	2014 - 2015	
OVK lgh	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
Garagebjälklag	2018	Det slutgiltiga arbetet beräknas vara färdigt våren 2020.
Resterande fönsterrenovering	2021	Avser de fönster som inte gjordes 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

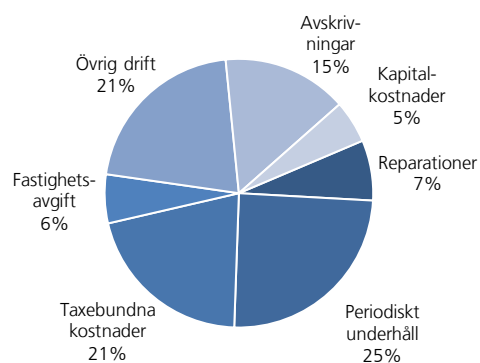
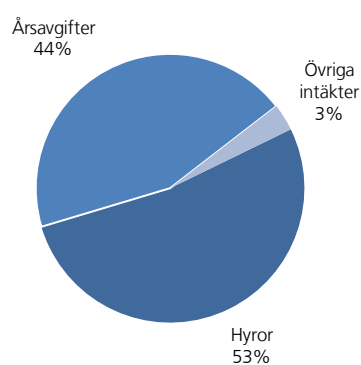
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem och Ownit
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
Städ	Anders Lindberg AB
Sophämtning	Veolia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Bengt Bruzelli
Sopsug	Envac
Snöröjning	Fastighetskonsulterna
Rättskötsel	Anticimex
Störningsjour	Securitas Jourmontör Fastighetsjour

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 715 487	3 185 652
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 563 167	5 384 608
Finansiella intäkter	47	121
Minskning kortfristiga fordringar	17 598	0
Balkongfond	31 094	28 135
Ökning av kortfristiga skulder	0	652 660
	5 611 906	6 065 524
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 251 298	6 213 641
Finansiella kostnader	336 910	313 504
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 545
Minskning av kortfristiga skulder	1 028 826	0
	6 617 035	6 535 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 710 358	2 715 487
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 005 129	-470 166

*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 1 377 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

20180901 inleddes en omfattande renovering av föreningens garage med tillhörande förrådsytor. I samband med pågående arbeten kollapsade del av garagegolv under ett arbetsfordon med följdskador på hiss tillhörande lokalhyresgäst. På grund av oklarheter i ansvarsfrågan har ärendet dragit ut på tiden. Förhandlingar har pågått under 2019 och arbetet beräknas slutföras våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	510	510	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 361	1 279	1 261	1 187
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 024	6 024	6 024	6 024
Elkostnad/m ² totalyta	24	28	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	129	129	128	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	45	44	45
Soliditet (%)	79	79	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 015	-2 132	-1 189	313
Nettoomsättning (tkr)	5 400	5 209	5 299	5 034

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	1 039 875	1 039 875	-1 583 846	1 583 846
Balkongfond	216 858	31 094	0	185 764
S:a bundet eget kapital	123 599 513	1 070 969	-1 583 846	124 112 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 005 493	-1 039 875	-548 220	-6 417 398
Årets resultat	-1 014 644	-1 014 644	2 132 066	-2 132 066
S:a ansamlad förlust	-9 020 137	-2 054 519	1 583 846	-8 549 464
S:a eget kapital	114 579 376	-983 550	0	115 562 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 014 644
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 965 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 039 875
summa balanserat resultat	-9 020 137

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 039 875
-7 980 262

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 399 747	5 208 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 420	176 046
Summa rörelseintäkter		5 563 167	5 384 608
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 606 269	-5 585 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 796	-408 792
Personalkostnader	Not 6	-235 233	-218 978
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-989 650	-989 650
Summa rörelsekostnader		-6 240 948	-7 203 291
RÖRELSERESULTAT		-677 781	-1 818 683
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 910	-313 504
Summa finansiella poster		-336 863	-313 383
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 014 644	-2 132 066
ÅRETS RESULTAT		-1 014 644	-2 132 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	142 950 441	143 940 090
Summa materiella anläggningstillgångar	142 950 441	143 940 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	142 950 441	143 940 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 236	3 892
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 956 391	2 976 462
Summa kortfristiga fordringar	1 957 627	2 980 353
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 957 627	2 980 353
SUMMA TILLGÅNGAR	144 908 067	146 920 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 342 780	122 342 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 039 875	1 583 846
Balkongfond		216 858	185 764
Summa bundet eget kapital		123 599 513	124 112 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 005 493	-6 417 398
Årets resultat		-1 014 644	-2 132 066
Summa fritt eget kapital		-9 020 137	-8 549 464
SUMMA EGET KAPITAL		114 579 376	115 562 926
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		311 502	1 420 774
Skatteskulder		75 573	21 567
Övriga skulder		404 575	359 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	537 041	555 178
Summa kortfristiga skulder		1 328 691	2 357 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 908 067	146 920 443

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 ianspråktagande 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 457 714	2 454 165
Hyror bostäder	424 411	424 411
Hyror lokaler momspliktiga	1 502 260	1 420 200
Hyror lokaler	690 771	616 881
Hyror garage moms	3 750	40 455
Hyror parkering	0	9 300
Hyror garage	285 300	235 450
Hyror förråd	19 119	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 275	7 578
Öresutjämning	148	122
	5 399 747	5 208 562

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	3 063
	Fakturerade kostnader moms	7 310	0
	Övriga erhållna bidrag	0	12 500
	Återbäring försäkringsbolag	141 710	141 710
	Övriga intäkter	14 400	18 773
		163 420	176 046
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 590	75 774
	Fastighetsskötsel beställning	36 459	23 467
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 994
	Snöröjning/sandning	84 201	87 706
	Städning entreprenad	173 999	160 254
	Städning enligt beställning	0	2 200
	Mattvätt/Hyrmattor	8 919	8 963
	Hissbesiktning	7 065	4 852
	Myndighetstillsyn	29 985	0
	Gemensamma utrymmen	9 114	4 206
	Sophantering	0	8 310
	Gård	3 550	43 395
	Serviceavtal	32 792	26 280
	Förbrukningsmateriel	6 486	17 003
	Teleport/hissanläggning	8 712	8 798
	Brandskydd	13 462	20 331
		492 334	493 533
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 922
	Brf Lägenheter	1 538	0
	Lokaler	12 820	15 237
	Tvättstuga	47 548	34 536
	Sophantering/återvinning	1 949	5 765
	Källare	3 599	0
	Entré/trapphus	27 188	17 427
	Lås	16 972	16 648
	VVS	93 566	29 545
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 762
	Ventilation	45 229	18 760
	Elinstallationer	50 193	31 150
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 115	7 698
	Hiss	13 236	61 842
	Tak	13 317	9 698
	Fasad	5 092	0
	Fönster	0	7 017
	Garage/parkering	91 659	14 087
	Skador/klotter/skadegörelse	31 622	126 292
	Vattenskada	0	17 410
		479 645	432 797
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	39 113	0
	Entré/trapphus	130 510	100 116
	Ventilation	29 919	0
	Elinstallationer	0	214 696
	Tak	0	8 512
	Garage/parkering	1 420 271	2 382 822
		1 619 813	2 706 145

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	169 373	197 744
	Värme	904 039	903 627
	Vatten	137 210	143 124
	Sophämtning/renhållning	149 941	124 348
	Grovsopor	11 829	21 097
		1 372 392	1 389 940
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 847	88 004
	Kabel-TV	46 062	45 324
	Bredband	119 852	119 766
		255 762	253 094
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	386 323	310 363
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 606 269	5 585 872

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	125	402
	Medlemsinformation	1 291	0
	Tele- och datakommunikation	878	817
	Juridiska åtgärder	103 278	154 157
	Inkassering avgift/hyra	850	7 607
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 145	17 752
	Föreningskostnader	12 240	4 382
	Styrelseomkostnader	12 595	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	277	5 111
	Förvaltningsarvode	183 235	177 373
	Förvaltningsarvoden övriga	6 127	1 086
	Administration	9 301	11 402
	Konsultarvode	53 296	10 255
	Tidningar facklitteratur	316	4 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 840	8 389
		409 796	408 792

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	181 000	168 000
	Sociala kostnader	54 233	50 978
		235 233	218 978

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	153 893	153 893
	Förbättringar	376 220	376 220
	Uppskrivning byggnad	459 537	459 537
		989 650	989 650
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 445 451	39 445 451
	Utgående anskaffningsvärde	39 445 451	39 445 451
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	113 454 641	113 454 641
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-459 537	-459 537
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 426 293	-3 966 757
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	108 568 811	109 028 348
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 533 708	-4 003 595
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 113	-530 113
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 063 821	-4 533 708
	Planenligt restvärde vid årets slut	142 950 441	143 940 090
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	69 400 000
	Taxeringsvärde mark	130 200 000	92 400 000
		210 000 000	161 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	185 000 000	144 000 000
	Lokaler	25 000 000	17 800 000
		210 000 000	161 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	243 718	260 975
	Klientmedel hos SBC	1 177 289	2 182 418
	Placeringskonto hos SBC	533 069	533 069
	Fordringar	2 315	0
		1 956 391	2 976 462

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 583 846	1 581 411
	Reservering enligt stadgar	1 039 875	1 039 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 583 846	-1 037 440
	Vid årets slut	1 039 875	1 583 846

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,050 %	12 500 000	12 500 000
	Handelsbanken	0,770 %	10 000 000	10 000 000
	Handelsbanken	1,400 %	6 500 000	6 500 000
	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 29 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 500 000	53 500 000
	Ställda panter i form av fastighetsinteckningar utgör lämnad säkerhet för föreningens skulder upptagna i balansräkningen.		

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	22 917	0
	Ränta	21 992	18 065
	Avgifter och hyror	492 132	537 113
		537 041	555 178

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen har noterat och kommer sannolikt skönja effekterna av den rådande pandemin bland annat på intäktssidan. Vid utgången av april månad, 2020 hade varken några anstånd eller hyresreduktioner givits. Under rådande omständigheter har också, i ett samfällt beslut med berörd hyresgäst, kvarvarande arbete med garage och hyresgästs hiss hänskjutits tills vidare.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 4 2020



Åsa Gunhild Holmgren
Ordförande



Tommy Fredrik Axelsson
Ledamot



Mikael Carl-Erik Backlund
Ledamot



Mimmi Hanna Margareta Holm
Ledamot



Klas Håkan Henrikson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 stadgarerna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 maj 2020

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE