

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
KÅLROTEN 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2022.
- Större underhåll kommer inte att ske de närmaste åren.
- 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 att sänkas 2015-07-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Klas Henriksson	Ledamot
Christina Hertzell	Ledamot
Åsa Holmgren	Ledamot
Johan Lööv	Ledamot
Hanna Nathaniel	Ledamot
Kajsa Salmi	Ledamot
Jennie Wolmestad	Ledamot
Rosie Blomstrand	Suppleant
Mikaela Eckered	Suppleant
Lars Ove Flinke	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rosie Blomstrand, Mikaela Eckered, Lars Ove Flinke, Christina Iréne Hertzell, Johan Lööv och Jennie Wolmestad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
Av KPMG utsedd suppleant	Auktoriserad revisor	KPMG
Malin Gustafsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Hanna Bergström	Sammanställande
Ann-Charlotte Fäldt	
Eva Sederholm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-16. Extrastämma gällande avgift för andrahandsupplåtelse samt avgifter för bostadsrättshavare vid renoveringar.

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 bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

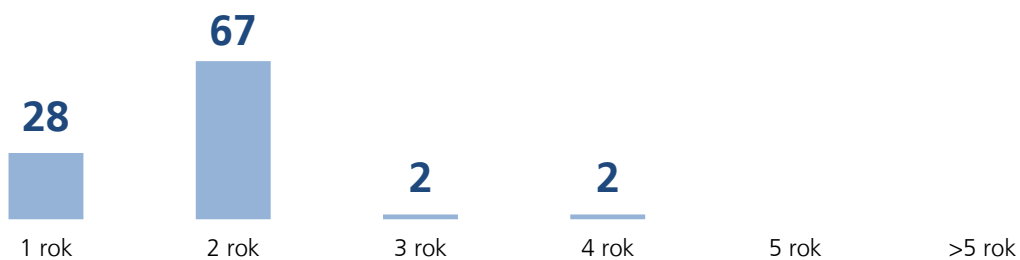
Fastighetens värdeår är 1955.

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
lager	36 m ²	17-09-30
lager	15 m ²	15-09-30
telemast mm	7 m ²	15-12-31
lager	15 m ²	15-08-15
ateljé	38 m ²	16-09-30
restaurang	621 m ²	15-12-31
butik/kontor	120 m ²	15-06-30
mottagning	45 m ²	16-12-31
garage, reparation	140 m ²	15-09-30
garage, reparation	120 m ²	15-09-30
kontor/ateljé	44 m ²	16-10-30
konstnärlig verksamhet	100 m ²	17-12-01
garage/sop	45 m ²	17-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.

Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fönster & dörrar lokaler	2014 - 2015	
OVK lgh	2014 - 2015	
Omläggning del av plåttak	2013	Skiffertak lagt 2007
Energieffektivisering	2013 - 2014	Ny värmecentral och injustering radiatorer
Fiberbredband	2013	
Ventilation lokaler	2012	
Renovering lokaler	2011	Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
Avfärgning gårds- och gatufasad	2010	
Balkonger	2010	
Nytt gårdsbjälklag, inredning gård	2009 - 2011	
Sopsugsanläggning & miljörum	2009	Inkl. tank för kompostering
9 lägenheter på vinden	2007 - 2008	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Elstambyte	1994 - 1995	Uppgradering Sofiagatan 2009
Planerat underhåll	År	
Hiss Närkesgatan 4	2015	
Garagebjälklag	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Under 2014 hyrdes föreningens sista lediga lokal ut på ett treårskontrakt.

Räntorna har förhandlats ned väsentligt.

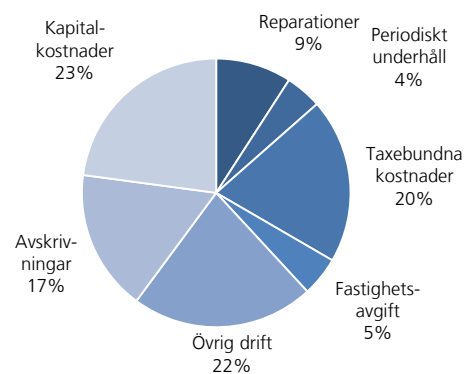
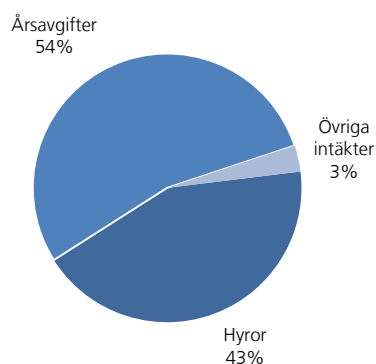
En underhållsplan finns upprättad som budgetunderlag.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 585 476	2 667 549
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 651 120	5 433 130
Finansiella intäkter	8 510	16 093
Minskning korta fordringar	106 233	0
Balkongfond	26 640	25 752
Ökning av korta skulder	77 973	43 644
	5 870 477	5 518 619
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 376 423	4 164 143
Finansiella kostnader	1 288 770	1 694 680
Investeringar i fastigheten	381 704	689 309
Ökning av korta fordringar	0	52 560
	5 046 898	6 600 692
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 409 056	1 585 476
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	823 579	-1 082 073

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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.

Händelser under året

Utöver ett löpande underhåll har lokalerna på Sofiagatan under hösten fått fönster- och dörrpartier utbytta mot bättre isolerade. Vidare har den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, genomförts i lägenheterna, så som den ska göras vart 6:e år.

Händelser efter året

Under 2015 kommer 2 hyreslägenheter upplåtas till försäljning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 127

Förändring från föregående år: + 3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	615	600	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 136	1 100	1 085	1 009
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 659	9 659	9 659	9 659
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	23	27
Värmekostnad/m ² totalyta	105	139	135	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	241	245	243
Soliditet (%)	68	68	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	-1 174	-270	-1 714
Nettoomsättning (tkr)	5 591	5 415	5 367	5 104

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 258
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 573 087
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 200
summa ansamlad förlust	-3 924 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 924 029
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 472 971	5 320 140
Övriga rörelseintäkter	Not 2	178 149	112 990
		5 651 120	5 433 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 286 611	-1 448 164
Driftkostnader	Not 4	-1 690 677	-1 897 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 770	-674 191
Personalkostnader	Not 6	-145 366	-144 368
Avskrivningar	Not 7	-957 178	-764 763
		-4 333 602	-4 928 906
RÖLSERESULTAT		1 317 518	504 224
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 510	16 093
Räntekostnader		-1 288 770	-1 694 680
		-1 280 260	-1 678 587
ÅRETS RESULTAT		37 258	-1 174 363

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	147 978 903	148 554 377
	147 978 903	148 554 377
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 978 903	148 554 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	-3	51 024
SBC Klientmedel i SHB	2 409 056	0
Övriga fordringar	196 672	141 401
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	86 811
	2 605 724	279 236
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	23 666
SBC klientmedel i SHB	0	1 585 476
	0	1 609 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 605 724	1 888 378
SUMMA TILLGÅNGAR	150 584 627	150 442 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 242 780	106 242 780
Fond för yttre underhåll	Not 11	388 200	958 925
Balkongfond		74 872	0
		106 705 852	107 201 705
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 961 287	-3 357 649
Årets resultat		37 258	-1 174 363
		-3 924 029	-4 532 012
SUMMA EGET KAPITAL		102 781 823	102 669 693
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 12	0	48 232
		0	48 232
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	46 500 000	46 500 000
		46 500 000	46 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		550 996	292 644
Skatteskulder		25 608	23 385
Övriga kortfristiga skulder		227 669	172 445
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	498 531	736 357
		1 302 804	1 224 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 584 627	150 442 755
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	53 500 000	53 500 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	20 år och 35 år	20 år och 35 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 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
Balkonger och terasser	60 år	60 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	3 047 627	2 962 716
	Hyror bostäder	665 167	654 843
	Hyror lokaler momspliktiga	1 131 550	1 099 458
	Hyror lokaler	389 395	363 190
	Hyror garage moms	15 182	35 134
	Hyror parkering	8 050	9 800
	Hyror garage	216 000	195 000
		5 472 971	5 320 140

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Vattenintäkter	11 461	0
	Fakturerade kostnader	6 500	0
	Öresutjämning	-104	-78
	Försäkringsersättning	55 608	0
	Återbäring Allframtid	100 346	94 984
	Övriga intäkter	4 338	18 084
		178 149	112 990

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	101 977	65 336
	Fastighetsskötsel beställning	25 971	37 368
	Snöröjning/sandning	97 235	44 001
	Städning entreprenad	154 914	162 996
	Städning enligt beställning	9 811	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 119	13 660
	Sotning	0	3 803
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 534	20 365
	Hissbesiktning	4 338	4 218
	Myndighetstillsyn	0	5 225
	Bevakning	2 708	0
	Gemensamma utrymmen	899	3 059
	Gård	3 927	5 857
	Serviceavtal	14 922	31 641
	Förbrukningsmateriel	26 179	14 029
	Störningsjour och larm	753	2 574
	Brandskydd	51 454	1 138
		527 739	415 270
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	72 686	0
	Hyreslägenheter	504	18 431
	Brf Lägenheter	72 166	50 154
	Lokaler	15 013	7 638
	Tvättstuga	30 094	4 697
	Sophantering/återvinning	3 386	0
	Vind	2 480	0
	Entré/trapphus	2 722	44 059
	Lås	9 575	3 950
	Installationer	15 632	0
	VVS	22 231	36 169
	Värmeanläggning/undercentral	6 206	0
	Ventilation	20 813	20 847
	Elinstallationer	3 711	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 586	0
	Bredband	11 712	0
	Hiss	13 837	37 552
	Tak	9 921	7 917
	Fasad	1 240	14 592
	Fönster	9 138	15 494
	Balkonger/altaner	3 808	0
	Garage/parkering	6 696	16 509
	Skador/klotter/skadegörelse	22 602	25 420
	Vattenskada	155 455	64 973
		515 213	368 402
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	22 610	0
	VVS	0	86 766
	Värmeanläggning	57 142	0
	Ventilation	62 782	22 623
	Elinstallationer	78 823	0
	Tak	22 301	555 103
		243 658	664 492
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 286 611	1 448 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	144 240	164 680
	Värme	738 065	979 778
	Vatten	115 167	96 990
	Sophämtning/renhållning	115 692	112 418
	Grovsopor	1 854	6 924
		1 115 019	1 360 791
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 808	73 717
	Självrisk	0	8 800
	Kabel-TV	108 267	85 142
	Bredband	115 100	105 181
		311 175	272 840
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	264 483	263 790
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 690 677	1 897 421

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	3 820	9 571
	Tele och datakommunikation	0	260
	Juridiska åtgärder	0	8 103
	Inkassering avgift/hyra	10 771	8 870
	Hysesförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	-203	15 495
	Föreningskostnader	14 511	17 342
	Styrelseomkostnader	4 043	0
	Förvaltningsarvode	154 292	150 637
	Förvaltningsarvoden övriga	4 576	6 164
	Administration	2 947	3 119
	Konsultarvode	43 933	447 445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 080	7 180
		253 770	674 191

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 000	112 000
	Sociala kostnader	30 366	32 368
		145 366	144 368

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	124 237	92 707
	Förbättringar	390 018	395 227
	Uppskrivning byggnad	442 923	276 829
		957 178	764 763
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 063 747	38 374 438
	Nyanskaffningar	381 704	689 309
	Utgående anskaffningsvärde	39 445 451	39 063 747
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	113 454 641	113 454 641
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-442 923	-276 829
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 145 224	-1 868 395
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	110 866 494	111 309 417
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 818 787	-1 330 853
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 255	-487 934
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 333 042	-1 818 787
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 978 903	148 554 377
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 600 000	59 600 000
	Taxeringsvärde mark	69 800 000	69 800 000
		129 400 000	129 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	115 000 000	115 000 000
	Lokaler	14 400 000	14 400 000
		129 400 000	129 400 000
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 432
	Kabel-TV	0	21 548
	Norrorts plåtslageri	0	0
	Com hem	0	0
	Snörörjning	0	39 462
	Vattenkostnader	0	13 369
		0	86 811

Not 10 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	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 yttre underhåll	388 200	-570 725	0	958 925
Balkongfond	74 872	74 872	0	0
S:a bundet eget kapital	106 705 852	-495 853	0	107 201 705
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 961 287	570 725	-1 174 363	-3 357 649
Årets resultat	37 258	37 258	1 174 363	-1 174 363
S:a ansamlad förlust	-3 924 029	607 983	0	-4 532 012
S:a eget kapital	102 781 823	112 130	0	102 669 693

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	958 925	705 318
Reservering enligt stadgar	388 200	388 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-958 925	-134 593
Vid årets slut	388 200	958 925

Not 12 ÖVRIGA FONDER omföring

	2014	2013
Övriga fonder		
Vid årets början	48 232	22 480
lanspråktagande	-48 232	25 752
Vid årets slut	0	48 232

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,760 %	10 500 000	10 500 000	2015-06-30
Handelsbanken	1,760 %	17 000 000	17 000 000	2015-06-30
Handelsbanken	3,570 %	18 000 000	18 000 000	2015-09-30
Handelsbanken	1,760 %	1 000 000	1 000 000	2015-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		46 500 000	46 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		46 500 000	46 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 500 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	13 903
	Värme	0	118 725
	Sophämtning	0	5 868
	Extern revisor	0	16 600
	Arvoden	0	42 000
	Sociala avgifter	0	12 600
	Ränta	78 358	104 301
	Förutbetalda avgifter och hyror	420 173	422 360
		498 531	736 357

Styrelsens underskrifter

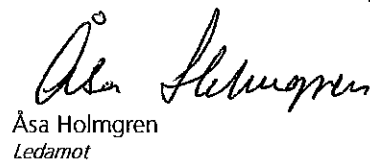
STOCKHOLM den 15 / 4 2015



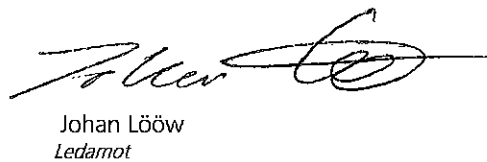
Klas Henriksson
Ledamot



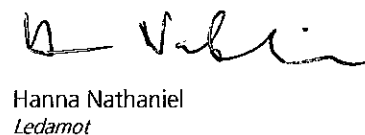
Christina Hertzell
Ledamot



Åsa Holmgren
Ledamot



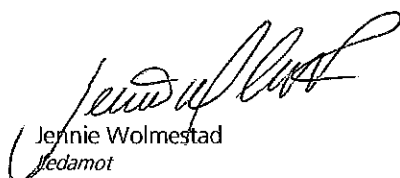
Johan Lööv
Ledamot



Hanna Nathaniel
Ledamot

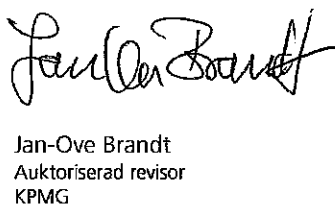


Kajsa Salmi
Ledamot



Jennie Wolmestad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG



Malin Gustafsson
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 2014.

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. Revisorn 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 riskbedömning 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 ändamålsenligheten 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 författningar

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 2014.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Malin Gustafsson