

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kälroten 8 i Stockholm



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2017 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 att läsa om 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

Nicholas Richard Thomas Dunnington	Ledamot	
Frida Viktoria Gabre	Ledamot	
Andreas Filip Hellström	Ledamot	Slutar 1/1-17 p g a flytt
Klas Håkan Henriksson	Ledamot	
Åsa Gunhild Holmgren	Ledamot	
Jhimmy 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, Nicholas Richard Thomas Dunnington, Elsa Mikaela Eckered, Lars Ove Flinke, Frida Viktoria Gabre och Andreas Filip Hellström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Av KPMG utsedd

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG AB
KPMG AB

Valberedning

Marie Enarsson
Ann-Charlotte Fäldt
Eva Sederholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

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

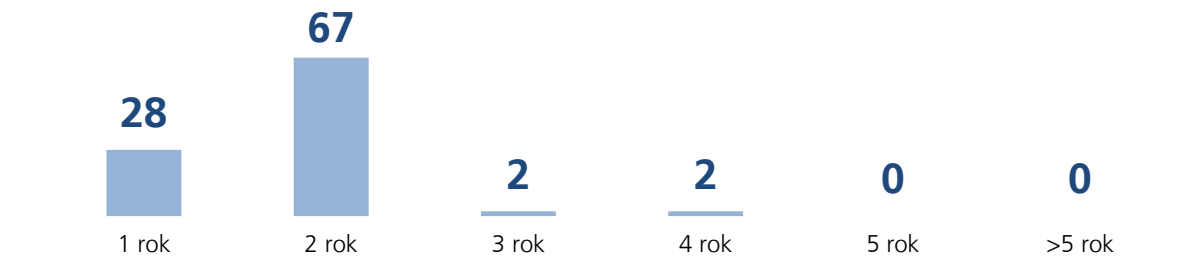
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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	36 m ²	17-09-30
lager	15 m ²	18-09-30
telemast mm	7 m ²	18-12-31
lager	15 m ²	16-08-15
ateljé	38 m ²	19-09-30
restaurang	621 m ²	20-12-31
butik/kontor	120 m ²	18-07-03
mottagning	45 m ²	20-12-31
garage, reparation	140 m ²	18-09-30
garage, reparation	120 m ²	18-09-30
kontor/ateljé	44 m ²	19-08-31
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	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hiss Närkesgatan 4	2015	Byte av hiss
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	
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	Kommentar
Hiss	2017	Renovering av ytskikt i samtliga hissar.
Ventilationsrenovering		Restaurang Faros -Projektering pågår.
Fönsterrenovering	2017	Projektering pågår.
Garage	2017	Projektering pågår.

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

1 miljon amorterades i december 2016.

Ingen hyreshöjning för hyresgästerna under 2017.

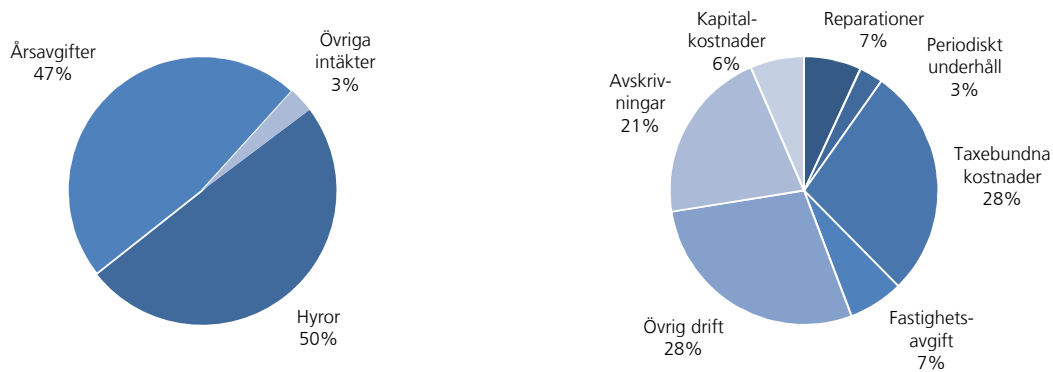
Styrelsen upprättar årligen budget för att planera föreningens ekonomi.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 543 960	2 409 056
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 191 965	5 550 126
Finansiella intäkter	1 163	2 412
Minskning kortfristiga fordringar	25 037	10 638
Medlemsinsatser	0	16 100 000
Balkongfond	27 556	27 408
Ökning av kortfristiga skulder	93 824	0
	5 339 545	21 690 584
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 533 187	4 103 971
Finansiella kostnader	318 754	838 596
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	16 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	113 112
	4 851 941	21 555 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 031 564	2 543 960
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	487 604	134 905

*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 1 268 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

Påbörjad mindre renovering av hyreslägenheter.

Påbörjad projektering för ventilationsrenovering hos Restaurang Faros. Renovering väntas bli klar våren/försommaren 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136 st

Tillkommande medlemmar: 22 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	627	633	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 187	1 093	1 136	1 100
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 024	6 232	9 659	9 659
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	136	124	105	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	14	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	119	183	241
Soliditet (%)	80	79	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	313	-422	37	-1 174
Nettoomsättning (tkr)	5 034	5 375	5 491	5 320

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	541 536	485 400	-720 264	776 400
Balkongfond	129 836	27 556	0	102 280
S:a bundet eget kapital	123 014 152	512 956	-720 264	123 221 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 498 893	-485 400	298 736	-4 312 229
Årets resultat	313 181	313 181	421 528	-421 528
S:a ansamlad förlust	-4 185 712	-172 219	720 264	-4 733 757
S:a eget kapital	118 828 439	340 737	0	118 487 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	313 181
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 013 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-485 400
summa balanserat resultat	-4 185 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 185 712
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 034 160	5 374 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 805	175 197
Summa rörelseintäkter		5 191 965	5 550 126

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 960 800	-3 404 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 390	-477 044
Personalkostnader	Not 6	-221 998	-222 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 028 006	-1 031 500
Summa rörelsekostnader		-4 561 193	-5 135 471

RÖRELSERESULTAT

630 772 **414 656**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 163	2 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 754	-838 596
Summa finansiella poster		-317 591	-836 184

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

313 181 **-421 528**

ÅRETS RESULTAT

313 181 **-421 528**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	145 919 397	146 947 403
Summa materiella anläggningstillgångar	145 919 397	146 947 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	145 919 397	146 947 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 496	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 191 062	2 729 991
Summa kortfristiga fordringar	3 192 558	2 729 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 192 558	2 729 991
SUMMA TILLGÅNGAR	149 111 955	149 677 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 342 780	122 342 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	541 536	776 400
Balkongfond		129 836	102 280
Summa bundet eget kapital		123 014 152	123 221 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 498 893	-4 312 229
Årets resultat		313 181	-421 528
Summa fritt eget kapital		-4 185 712	-4 733 757
SUMMA EGET KAPITAL		118 828 439	118 487 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	29 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	30 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		337 940	296 416
Skatteskulder		36 848	3 300
Övriga skulder		370 867	379 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	537 861	510 600
Summa kortfristiga skulder		1 283 516	1 189 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 111 955	149 677 395

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	2 457 714	3 018 823
Hyror bostäder	424 411	454 633
Hyror lokaler momspliktiga	1 488 765	1 281 142
Hyror lokaler	371 205	368 799
Hyror garage moms	27 100	27 095
Hyror parkering	15 900	8 400
Hyror garage	249 000	216 000
Öresutjämning	66	37
	5 034 160	5 374 930

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	8 000
	Återbäring försäkringsbolag	153 200	137 880
	Övriga intäkter	4 605	29 317
		157 805	175 197
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 664	65 916
	Fastighetsskötsel beställning	55 431	78 433
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 319
	Snöröjning/sandning	90 052	76 317
	Städning entreprenad	156 329	156 355
	Städning enligt beställning	8 879	4 900
	Mattvätt/Hyrmattor	9 011	8 936
	Sotning	0	2 475
	OVK Obl. Ventilationskontroll	59 039	17 080
	Hissbesiktning	4 499	4 392
	Gemensamma utrymmen	99	4 175
	Gård	13 579	8 204
	Serviceavtal	22 064	19 786
	Förbrukningsmateriel	7 108	21 433
	Teleport/hissanläggning	10 874	5 636
	Störningsjour och larm	2 962	5 425
	Brandskydd	24 878	1 830
		530 467	485 613
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 592	40 842
	Hyreslägenheter	38 824	0
	Brf Lägenheter	0	40 643
	Lokaler	39 222	143 508
	Tvättstuga	19 359	15 178
	Sophantering/återvinning	3 184	17 106
	Entré/trapphus	17 436	22 174
	Lås	4 378	38 264
	VVS	17 668	20 221
	Värmeanläggning/undercentral	1 204	0
	Ventilation	56 566	482
	Elinstallationer	0	769
	Bredband	0	3 126
	Hiss	16 402	29 003
	Tak	0	8 911
	Balkonger/altaner	2 379	0
	Garage/parkering	20 699	11 312
	Skador/klotter/skadegörelse	72 862	37 636
	Vattenskada	6 728	0
		334 506	429 175

Not 4 forts.	2016	2015
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	143 205
Entré/trapphus	15 200	74 566
Lås	0	20 740
VVS	125 309	0
Hiss	0	456 768
Fönster	0	23 692
Garage/parkering	0	1 293
	140 509	720 265
Taxebundna kostnader		
El	160 248	145 259
Värme	958 134	869 588
Vatten	118 639	98 929
Sophämtning/renhållning	117 383	89 463
Grovsopor	1 946	14 258
	1 356 349	1 217 497
Övriga driftkostnader		
Försäkring	82 534	79 019
Kabel-TV	78 360	88 800
Bredband	115 790	117 001
	276 685	284 820
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	322 284	267 057
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 960 800	3 404 427
Not 5	2016	2015
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	3 338	5 173
Tele- och datakommunikation	778	834
Juridiska Åtgärder	74 821	31 007
Inkassering avgift/hyra	1 688	9 761
Befarade förluster	6 500	0
Revisionsarvode extern revisor	17 437	17 495
Föreningskostnader	5 886	13 683
Styrelseomkostnader	14 249	5 200
Fritids- och trivselkostnader	876	0
Förvaltningsarvode	166 397	160 279
Förvaltningsarvoden övriga	0	9 392
Administration	4 453	9 249
Konsultarvode	46 424	207 432
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 540	7 540
	350 390	477 044
Not 6	2016	2015
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	171 000	171 000
Sociala kostnader	50 998	51 500
	221 998	222 500

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	153 893	153 893
	Förbättringar	414 576	418 070
	Uppskrivning byggnad	459 537	459 537
		1 028 006	1 031 500
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-3 047 683	-2 588 147
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	109 947 421	110 406 958
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 905 005	-2 333 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-568 470	-571 963
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 473 475	-2 905 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	145 919 397	146 947 403
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 400 000	59 600 000
	Taxeringsvärde mark	92 400 000	69 800 000
		161 800 000	129 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	115 000 000
	Lokaler	17 800 000	14 400 000
		161 800 000	129 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	6 500
	Skattekonto	159 498	179 531
	Klientmedel hos SBC	2 498 495	2 010 909
	Placeringskonto hos SBC	533 069	533 051
		3 191 062	2 729 991

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	776 400	388 200
	Reservering enligt stadgar	485 400	388 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-720 264	0
	Vid årets slut	541 536	776 400

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,150 %	0	17 500 000	Löst 2016
	Handelsbanken	1,010 %	12 500 000	12 500 000	2018-06-30
	Handelsbanken	1,150 %	6 500 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	10 000 000	0	2019-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		29 000 000	30 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			29 000 000	30 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 500 000	53 500 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering – projektering pågår.
Renovering av ytskikt i samtliga hissar under 2017.
Ventilationsrenovering avseende restaurang Faros – projektering pågår.
Garage – projektering pågår.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	45 750	0
Sociala avgifter	13 226	0
Förutbetalda avgifter och hyror	478 885	510 600
	537 861	510 600

Styrelsens underskrifter

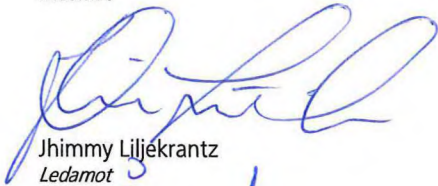
STOCKHOLM den 28 / 4 2017



Nicholas Richard Thomas Dunnington
Ledamot



Frida Viktoria Gabre
Ledamot



Jhimmy Liljekrantz
Ledamot



Klas Håkan Henriksson
Ledamot



Åsa Gunhild Holmgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017
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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 2016 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 5 maj 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor