

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

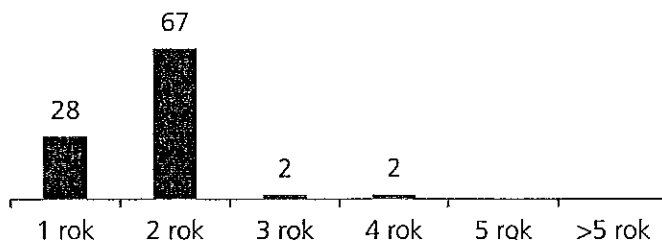
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1955.

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	14-09-30
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
verkstad, förråd	90 m ²	outhyrd
garage/sop	45 m ²	14-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	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
Omläggning del av plåttak	2013	
Energieffektivisering	2013 - 2014	Ny värmecentral och injustering radiatorer
Fiberbredband	2013	
Ventilation lokaler	2012	
Renovering lokaler	2011	Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
Balkonger	2010	
Avfärgning gårds- och gatufasad	2010	
Nytt gårdsbjälklag, inredning gård	2009 - 2011	
Sopsugsanläggning	2009	Inkl. tank för kompostering
Miljörum	2009 - 2010	
9 lägenheter på vinden	2007 - 2008	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Elstambyte	1994 - 1995	Uppgradering Sofiagatan 2009
Planerat underhåll	År	
OVK	2014	
Byte fönster i restaurang	2014	
Garagebjälklag	2016	

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 91 st.

Överlåtelse under året: 19 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

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

Styrelsen

Leif Vidar Grönvall	Ledamot
Christina Hertzell	Ledamot
Alexander Sem	Ledamot
Johanna Prytz	Ledamot
Johan Lööv	Ledamot
Jennie Wolmestad	Ledamot
Åsa Holmgren	Ledamot

Eva Rosengren	Suppleant
Mikaela Eckered	Suppleant
Lars-Ove Flinke	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Ove Flinke, Mikaela Eckered, Åsa Holmgren, Johanna Prytz, Leif Grönvall och Eva Rosengren.

Alexander Sem avsäger sig uppdraget som ledamot före mandatperiodens utgång pga jobb utomlands.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
Malin Gustafsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ann-Charlotte Fäldt	
Hanna Bergström	Sammanställande
Eva Sederholm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

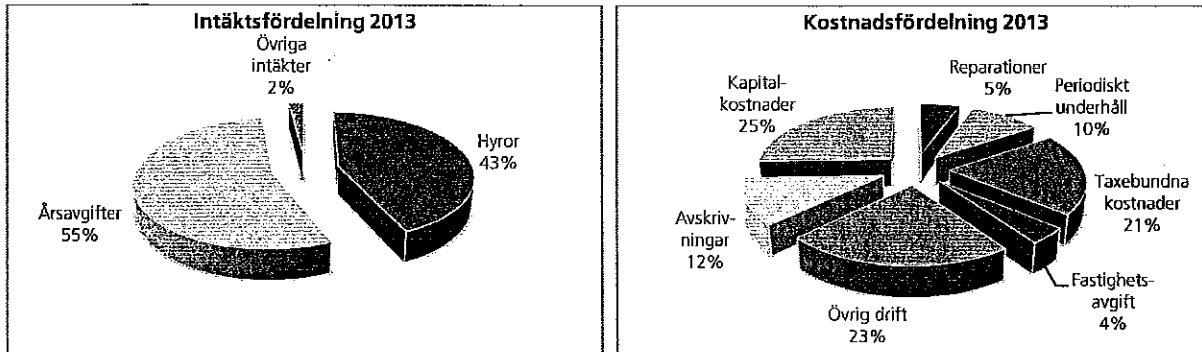
Räkenskapsåret har dominerats av några stora arbeten i fastigheten. På grund av ett tidigare läckage har delar av plåttaket, bl a fotrännan mot gården, bytts ut, liksom isolering och asfaltbeläggning på de översta vådringsbalkongerna. Vidare har en energisparåtgärd genomförts där samtliga radiatorer har justerats och en ny fjärrvärmecentral installerats. Ett fibernät för bredband har installerats i samtliga lägenheter och lokaler. En underhållsplan har tagits fram för den närmaste 10-årsperioden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En tidigare outnyttjad lokal har iordningsstälts för uthyrning. Det är dags för ventilationskontroll, OVK, i lägenheter och lokaler. Ett projekteringsarbete har inletts som avser byte av restaurangens enkla fönster och fönsterdörrar till tvåglasfönster. Räntesatsen på ett av föreningens största lån är efter omförhandling och ändring av bindningstid till 3 månader halverad fr.o.m 2014-04-01.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	600	596	593
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 100	1 085	1 009	833
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 659	9 659	9 659	9 867
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	139	135	127	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	16	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	241	245	243	181

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 174 363
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 969 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 200
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-4 532 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	958 925
att i ny räkning överförs	-3 573 087

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 320 140	5 214 890
Övriga rörelseintäkter		112 990	158 109
		5 433 130	5 372 999
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-415 270	-512 218
Reparationer		-368 402	-237 729
Periodiskt underhåll		-664 492	-134 593
Taxebundna kostnader		-1 360 791	-1 326 393
Övriga driftskostnader		-272 840	-150 570
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-263 790	-244 655
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-674 191	-457 386
Personalkostnader		-144 368	-138 756
Avskrivningar		-764 763	-733 353
		-4 928 906	-3 935 653
RÖRELSERESULTAT		504 224	1 437 346
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 093	16 265
Räntekostnader		-1 694 680	-1 723 181
		-1 678 587	-1 706 916
ÅRETS RESULTAT		-1 174 363	-269 570

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>148 554 377</u>	<u>148 629 831</u>
	148 554 377	148 629 831
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	148 554 377	148 629 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	51 024	4 089
Övriga fordringar	141 401	187 210
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	<u>86 811</u>	<u>59 043</u>
	279 236	250 342
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	23 666	0
SBC klientmedel i SHB	<u>1 585 476</u>	<u>2 667 549</u>
	1 609 142	2 667 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 888 378	2 917 891
SUMMA TILLGÅNGAR	150 442 755	151 547 722

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		98 987 222	98 987 222
Upplåtelseavgifter		7 255 558	7 255 558
Fond för yttre underhåll	Not 6	958 925	705 318
		107 201 705	106 948 098
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 357 649	-2 834 472
Årets resultat		-1 174 363	-269 570
		-4 532 012	-3 104 042
SUMMA EGET KAPITAL		102 669 693	103 844 056
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 7	48 232	22 480
		48 232	22 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	46 500 000	46 500 000
		46 500 000	46 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		292 644	225 044
Skatteskulder		23 385	17 560
Övriga kortfristiga skulder		172 445	228 991
Upplupna kostnader	Not 9	313 997	388 485
Förutbetalda avgifter och hyror		422 360	321 107
		1 224 831	1 181 187
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		150 442 755	151 547 722
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	53 500 000	53 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Brf Kålroten 8 i Stockholm - Kassaflödesanalys - Bokslut - År:2013 - T.o.m. period:12

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2013	2012
KASSAFLÖDESANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 174 363	-269 570
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	764 763	733 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-409 600	463 783
Förändringar kortfristiga fordringar	-28 894	-97 532
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	43 644	-390 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	14 750	-487 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-394 850	-24 125
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-689 309	-221 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-689 309	-221 975
Årets kassaflöde	-1 084 159	-246 100
Likvida medel vid årets början	2 667 549	2 887 369
Likvida medel vid årets slut	1 609 142	2 667 549
	-1 058 407	-219 820

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 yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	10,0 %	10,0 %
Bredband	5,0 %	5,0 %
Undercentral värme	5,0 %	5,0 %

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 962 716	2 890 345
Hysesintäkter	2 357 424	2 324 545
	5 320 140	5 214 890

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	65 336	36 092
Fastighetsskötsel beställning	37 368	138 624
Snöröjning/sandning	44 001	68 458
Städning entreprenad	162 996	154 433
Mattvätt/Hyrmattor	13 660	17 811
Sotning	3 803	75 049
OVK Obl. Ventilationskontroll	20 365	0
Hissbesiktning	4 218	4 097
Myndighetstillsyn	5 225	0
Bevakning	0	7 013
Gemensamma utrymmen	3 059	0
Garage	0	295
Gård	5 857	5 431
Serviceavtal	31 641	679
Förbrukningsmateriel	14 029	4 236
Störningsjour och larm	2 574	0
Brandskydd	1 138	0
	415 270	512 218

Not 2, forts.	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	50 154	0
Lokaler	7 638	13 752
Tvättstuga	4 697	11 253
Sophantering/återvinning	0	14 255
Entré/trapphus	44 059	2 222
Lås	3 950	11 908
VVS	36 169	43 385
Värmeanläggning/undercentral	0	20 124
Ventilation	20 847	13 068
Elinstallationer	0	1 696
Hiss	37 552	51 698
Tak	7 917	2 651
Fasad	14 592	0
Fönster	15 494	0
Garage/parkering	16 509	3 884
Skador/klotter/skadegörelse	25 420	17 297
Vattenskada	64 973	25 593
	368 402	237 729
Periodiskt underhåll		
VVS	86 766	134 593
Ventilation	22 623	0
Tak	555 103	0
	664 492	134 593
Taxebundna kostnader		
El	164 680	160 204
Värme	979 778	945 755
Vatten	96 990	103 481
Sophämtning/renhållning	112 418	55 075
Grovsopor	6 924	61 877
	1 360 791	1 326 393
Övriga driftskostnader		
Försäkring	73 717	68 638
Självrisk	8 800	0
Kabel-TV	85 142	81 932
Bredband	105 181	0
	272 840	150 570
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	263 790	244 655

Not 2, forts.	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	260	1 863
Juridiska åtgärder	8 103	6 869
Inkassering avgift/hyra	8 870	7 808
Hysesförluster	4	1
Övriga förluster	0	35 508
Revisionsarvode extern revisor	15 495	16 795
Föreningskostnader	17 342	3 857
Styrelseomkostnader	0	2 683
Förvaltningsarvode	150 637	144 741
Förvaltningsarvoden övriga	6 164	32 503
Administration	3 119	6 685
Korttidsinventarier	0	7 832
Konsultarvode	447 445	181 399
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	7 180
	674 191	457 386
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	112 000	112 000
Sociala kostnader	32 368	26 756
	144 368	138 756
 Avskrivningar		
Byggnad	92 707	92 707
Förbättringar	395 227	363 817
Uppskrivning byggnad	276 829	276 829
	764 763	733 353
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 928 906	3 935 653

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 374 438	38 052 448
Nyanskaffningar	689 309	321 990
Utgående anskaffningsvärde	39 063 747	38 374 438
Ackumulerad uppskrivning		
Vid årets början	113 454 641	113 454 641
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-276 829	-276 829
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 868 395	-1 591 565
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	111 309 417	111 586 246
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 330 853	-874 329
Årets avskrivningar enligt plan	-487 934	-456 524
Utgående avskrivning enligt plan	-1 818 787	-1 330 853
Planenligt restvärde vid årets slut	148 554 377	148 629 831
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	68 172 393	68 172 393
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 600 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	69 800 000	64 552 000
	129 400 000	115 952 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	115 000 000	105 000 000
Lokaler	14 400 000	10 952 000
	129 400 000	115 952 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 432	11 556
Kabel-TV	21 548	0
Norrorts plåtslageri	0	26 400
Com hem	0	21 087
Snörörjning	39 462	0
Vattenkostnader	13 369	0
	86 811	59 043

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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	958 925	388 200	-134 593	705 318
Summa bundet eget kapital	107 201 705	388 200	-134 593	106 948 098
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 357 649	-388 200	-134 977	-2 834 472
Årets resultat	-1 174 363	-1 174 363	269 570	-269 570
Summa ansamlad förlust	-4 532 012	-1 562 563	134 593	-3 104 042
Summa eget kapital	102 669 693	-1 174 363	0	103 844 056

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	705 318	1 552 020
Reservering enligt stadgar	388 200	347 856
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 593	-1 194 558
Vid årets slut	958 925	705 318

Not 7

Balkongfond

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	22 480	-3 800
Årets avsättning	25 752	26 280
Vid årets slut	48 232	22 480

Not 8

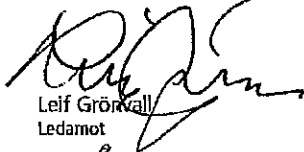
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

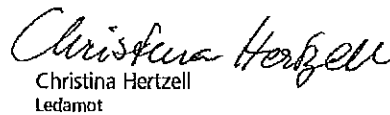
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,140 %	10 500 000	10 500 000	Rörlig 3 mån
Stadshypotek AB	4,300 %	17 000 000	17 000 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,570 %	18 000 000	18 000 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,140 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig 3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		46 500 000	46 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		46 500 000	46 500 000	

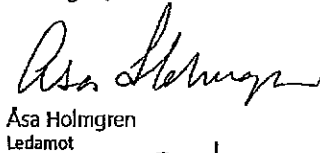
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 500 000 kr.

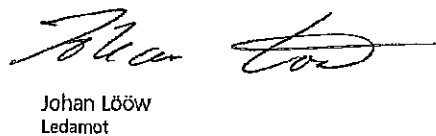
Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskötsentreprenad	0	14 325
El	13 903	15 484
Värme	118 725	164 361
Sophämtning	5 868	6 479
Extern revisor	16 600	17 300
Arvoden	42 000	46 500
Sociala avgifter	12 600	9 095
Ränta	104 301	114 941
	<u>313 997</u>	<u>388 485</u>

STOCKHOLM den 25/3 2014

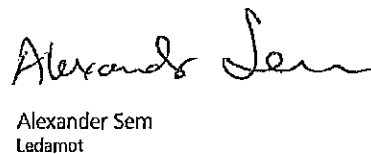

Leif Grönvall
Ledamot


Christina Hertzell
Ledamot


Åsa Holmgren
Ledamot

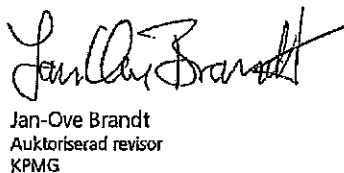

Johan Lööv
Ledamot


Johanna Prytz
Ledamot


Alexander Sem
Ledamot


Jennie Wolmestad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2014


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 2013.

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 utföra 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 2013 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 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 2013.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

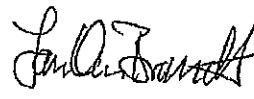
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

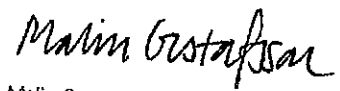
Uttalanden

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

Stockholm den 1 april 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Malin Gustafsson