

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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 2006-03-08 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

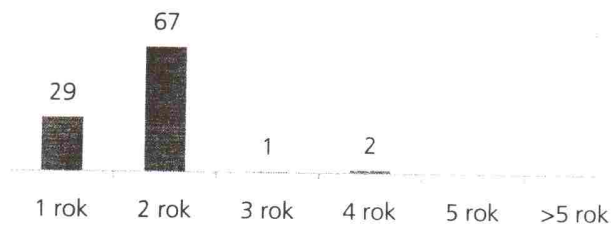
Fastigheten byggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7024 kvadratmeter, varav 5420 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1604 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lager	36 kvm	11-09-30
lager	15 kvm	12-09-30
telemast mm	7 kvm	12-12-31
lager	15 kvm	12-09-30
ateljé	20 kvm	11-09-30
restaurang	621 kvm	13-12-31
butik/kontor	120 kvm	13-05-31
mottagning	45 kvm	13-12-31
garage, reparation	140 kvm	12-09-30
garage, reparation	120 kvm	12-09-30
garage/lager	44 kvm	11-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Vissa ändringar har skett beträffande lokalytor.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Lokalytan inkluderar 19 p-platser à 15 kvm, 285 kvm

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Avfärgning gårds- och gatufasad	2010 - 2010	
Balkonger	2010 - 2010	
Sopsugsanläggning	2009	Inkl. tank för kompostering
Nytt gårdsbjälklag	2009	
Miljörum	2009 - 2010	
Omdragning av hiss	2007	
Omläggning av tak	2007	omläggning skiffertak 2007, målning plåttak 2010
Rörstambyte	1994 - 1995	
Elstambyte	1994 - 1995	Uppgradering Sofiagatan 2009
nya kök och badrum	1994 - 1995	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
städ	Anders Lindberg AB
Sophämtning	Hellstens Grovsopor AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 91 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året och 2 upplåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margareta Anna Jankowiak	Ledamot
Paul Anders Magnus Levine	Ledamot
Lars Ove Flinke	Ledamot
Elsa Mikaela Eckered	Ledamot
Eva Ellen Mercedes Sederholm	Ledamot

Åsa Gunhild Holmgren	Suppleant
Fredrik Malm	Suppleant
Hans Fredrik Sandebert	Suppleant

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

Hans Fredrik Sandebert, Lars Ove Flinke, Margareta Anna Jankowiak, Paul Anders Magnus Levine, Fredrik Malm och Åsa Gunhild Holmgren

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Ej namngiven suppleant	Ordinarie Extern	KPMG

### Valberedning

Eva Rosengren	
Annika Ström	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-02.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sedan fastigheten övertogs av bostadsrättsföreningen i mars 2006 har den genomgått stora renoveringsinsatser. Under våren pågick arbetet med avfärgning av gatu- och gårdsfasader samt renovering av samtliga fönster. Samtidigt fick ett 30-tal lägenheter balkong mot gården till sin bostad, med egen finansiering. Under hösten har plåttaket mot gården målats.

I garaget slutfördes upprustningen av verkstadslokaler med bl a brandskydd, ventilation och VA. En tidigare lagerlokal i garaget har återtagits av föreningen för cykelrum.

Efter inbrott i förrådslokaler har dörrar och portar försetts med nya lås och brytskydd.

Bland ordinära förvaltningsuppgifter kan nämnas förhandlingar med lokalhyresgäster och nyupplåtelse och försäljning av en bostadsrätt.

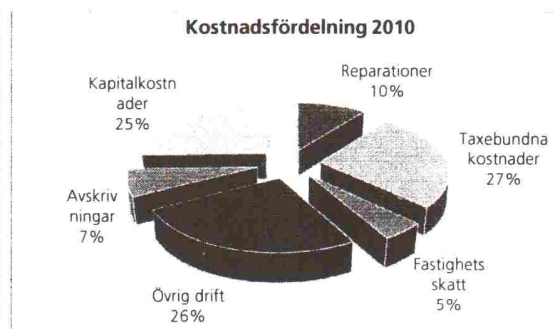
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren pågår fortsatt planering av gården och mindre kompletterande måleri- och elarbeten.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har använt kapital till renoveringarna och någon avgiftshöjning är inte aktuell.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror	1 124 kr
Årsavgifter	593 kr
Ränta och utdelning	14 kr
Räntebidrag	2 kr
Övriga intäkter	12 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	75 kr
Taxebundna kostnader	195 kr
Fastighetsskatt	34 kr
Övrig drift	185 kr
Avskrivningar	53 kr
Kapitalkostnader	185 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5420 kvm bostäder och 1604 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	593	586	587	496
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 867	9 659	9 659	11 113
Elkostnad/kvm totalyta	30	23	40	32
Värme kostnad/kvm totalyta	138	125	107	108
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	15

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

2

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-235 236
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-113 669 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-347 856
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-114 252 314</b>

Tidigare års uppskrivningsfond har överförts till balanserade medel enligt RedU 9. 112 416 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs -1 835 579**

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 654 704	4 591 058
Övriga rörelseintäkter		81 618	85 199
		<b>4 736 322</b>	<b>4 676 257</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-448 099	-335 881
Reparationer		-529 087	-198 178
Taxebundna kostnader		-1 372 368	-1 218 859
Övriga driftskostnader		-135 844	-132 088
Fastighetsskatt		-235 943	-216 068
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-516 576	-421 050
Personalkostnader		-200 195	-202 069
Avskrivningar		-371 365	-371 365
		<b>-3 809 476</b>	<b>-3 095 557</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**926 846**                      **1 580 700**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Utdelning långa placeringar		89 533	0
Ränteintäkter		6 735	36 186
Räntekostnader		-1 273 298	-1 487 154
Räntebidrag		14 949	29 852
		<b>-1 162 081</b>	<b>-1 421 116</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-235 236**                      **159 584**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		0	-9 344
		<b>0</b>	<b>-9 344</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-235 236**                      **150 240**

0

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	149 674 864	143 557 857
	<b>149 674 864</b>	<b>143 557 857</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>149 674 864</b>	<b>143 557 857</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 517	42 311
Skattefordringar	0	209 616
Övriga fordringar	17 385	177 314
Förutbetalda kostnader	Not 4	30 442
Upplupna räntebidrag	1 600	64 268
	<b>52 944</b>	<b>496 247</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 5	
Kortfristiga placeringar	0	1 997 589
	<b>0</b>	<b>1 997 589</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	120 428	3 597 834
SBC klientmedel i SHB	4 610 749	948 930
	<b>4 731 177</b>	<b>4 546 764</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 784 121</b>	<b>7 040 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>154 458 985</b>	<b>150 598 457</b>

(2)

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		98 987 222	96 772 823
Uppskrivningsfond		0	112 416 734
Upplåtelseavgifter		7 255 558	3 842 133
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 204 164	856 308
		<b>107 446 944</b>	<b>213 887 999</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 600 343	-113 819 461
Årets resultat		-235 236	150 240
		<b>-1 835 579</b>	<b>-113 669 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>105 611 365</b>	<b>100 218 778</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	47 500 000	46 500 000
		<b>47 500 000</b>	<b>46 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		245 913	477 325
Skatteskulder		21 037	0
Övriga kortfristiga skulder		140 626	2 646 122
Upplupna kostnader	Not 9	423 934	303 073
Förutbetalda avgifter och hyror		516 109	453 160
		<b>1 347 619</b>	<b>3 879 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>154 458 985</b>	<b>150 598 457</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	53 500 000	53 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tidigare års uppskrivningsfond har överförs till balanserade medel i enlighet med FAR SRS rekommendation och uttalande RedU 9. Jämförelsebeloppen i balansräkningens egna kapital för 2009 har retroaktivt anpassats därefter. För övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10,0%	10,0%

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

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 852 395	2 820 786
Hysesintäkter	1 802 309	1 770 272
	<b>4 654 704</b>	<b>4 591 058</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	60 167	59 257
Fastighetsskötsel enl beställn	53 108	20 098
Snöröjning/sandning	114 704	59 290
Städning entreprenad	166 043	141 412
Städning enligt beställning	0	2 590
Mattvätt/Hyrmattor	14 721	14 223
OVK Obl. Ventilationskontroll	10 122	4 640
Hissbesiktning	1 272	1 214
Myndighetstillsyn	0	8 429
Bevakning	868	7 833
Gård	1 413	1 263
Serviceavtal	3 949	3 610
Förbrukningsmateriel	12 766	7 414
Brandskydd	8 967	4 609
	<b>448 099</b>	<b>335 881</b>

3



**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	162 500	153 200
Sociala kostnader	37 695	48 869
	<b>200 195</b>	<b>202 069</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	52 550	52 550
Förbättringar	41 985	41 985
Uppskrivning byggnad	276 829	276 829
	<b>371 365</b>	<b>371 365</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **3 809 476** **3 095 557**

**Not 3** **2010-12-31** **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	31 467 905	25 718 109
Nyanskaffningar	6 488 371	5 749 796
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 956 276</b>	<b>31 467 905</b>

**Akkumulerad uppskrivning**

Vid årets början	113 454 641	113 454 641
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-276 829	-276 829
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 037 907	-761 077
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>112 139 905</b>	<b>112 416 734</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-326 782	-232 247
Årets avskrivningar enligt plan	-94 535	-94 535
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-421 317</b>	<b>-326 782</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>149 674 864</b>	<b>143 557 857</b>
	68 172 393	68 172 393

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	43 600 000
Taxeringsvärde mark	64 552 000	47 414 000
	<b>115 952 000</b>	<b>91 014 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	105 000 000	82 000 000
Lokaler	10 952 000	9 014 000
	<b>115 952 000</b>	<b>91 014 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Brandkontoret försäkring	9 927	9 927
Com hem	20 515	19 502
SBC	0	34 839
	<b>30 442</b>	<b>64 268</b>



<b>Not 5</b> <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2010-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2010-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2009-12-31</b>
Fonder Lux ränta	0	0	0	1 997 589
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 997 589</b>

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

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	98 987 222	2 214 399	0	96 772 823
Uppskrivningsfond retroaktiv anpassning RedU 9	0	-112 416 734	0	112 416 734
Upplåtelseavgifter	7 348 134	3 506 001	0	3 842 133
Ack kostnad för nyupplåtelse	-92 576	-92 576	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 204 164	347 856	0	856 308
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>107 446 944</b>	<b>-106 441 054</b>	<b>0</b>	<b>213 887 999</b>

Bostadsrättsföreningen förvärvade ett bolag med en fastighet.  
Via transportköp från bolaget förvärvade bostadsrättsföreningen sin fastighet.  
Med hänvisning till redovisningsprinciperna.

**Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust	-1 600 343	-347 856	112 566 974	-113 819 461
Årets resultat	-235 236	-235 236	-150 240	150 240
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 835 579</b>	<b>-583 092</b>	<b>112 416 734</b>	<b>-113 669 221</b>

**Summa eget kapital** **105 611 365** **-107 024 146** **112 416 734** **100 218 778**

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	856 308	583 266
Reservering enligt stadgar	347 856	273 042
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 204 164</b>	<b>856 308</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,990 %	10 500 000	10 200 000	2013-09-30
Stadshypotek AB	3,860 %	18 000 000	18 000 000	2011-03-30
Stadshypotek AB	3,570 %	18 000 000	18 000 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	1,550 %	0	300 000	2010-09-30
Stadshypotek AB	2,850 %	1 000 000	0	Rörligt 3 mån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 500 000</b>	<b>46 500 000</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**



	0	0
	<b>47 500 000</b>	<b>46 500 000</b>

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
El	24 022	31 634
Värme	143 983	118 551
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	108 512	135 888
Styrelsearvode	94 500	0
Sociala avgifter	19 829	0
Konsultarvode	16 088	0
	<b>423 934</b>	<b>303 073</b>

STOCKHOLM den 12/4 2011

Elsa Mikaela Eckerred  
Ledamot

Lars Ove Flinke  
Ledamot

Margareta Anna Jankowiak  
Ledamot

Paul Anders Magnus Levine  
Ledamot

Eva Ellen Mercedes Sederholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2011

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kålroten 8 i Stockholm

Org nr 769604-8433

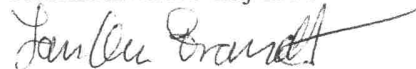
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2011



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor