

Årsredovisning 2023

Brf Kålroten 2

769621-1726



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålroten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-04.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 2	2010	Täby kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 75 bostadsrätter om totalt 5 685 kvm och 2 lokaler om 186 kvm. Byggnadernas totalyta är 5952 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Collin	Ordförande
Hanna Tingborn	Supleant
Endre Marinovich	Styrelseledamot
Ali Yazidi	Styrelseledamot
Martin Karlsson	Styrelseledamot
Marika Von Kühn	Supleant

Valberedning

Gabriela Suhoschi
Martin Rommen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Josef Bergerheim Auktoriserad Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förbättringar i hyresrättslägenheter. Olika förbättringar i respektive hyresrätt efter behov.
- Relining två lägenheter.
 - Vattenläckage i marken.
 - Renovering av förskolans ena badrum.

Planerade underhåll

- 2024** ● Fortsatt relining av lägenheter.

Avtal med leverantörer

Panncentral	Alova
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissbesiktning	KONE Hiss
Parkeringsbevakning	P-Sevice
Revisor	Nexia Revision Stockholm
Snöröjning	Alltrac markentrepenad AB
Teknisk förvaltning	EFS AB
Trapphusstädning	Städbolaget Dactor tjänster AB
Trädgårdsskötsel	MK Trädgård

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vallatorps samfällighet, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar en gemensam poolanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har höjt avgiften i två omgångar, 10% resp 15%

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia för internet samt baspaket för TV

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 605 225	4 213 883	4 153 441	4 194 400
Resultat efter fin. poster	-557 795	-842 557	-1 452 423	-2 480 391
Soliditet (%)	73	71	69	69
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	133 265 000	133 265 000	111 961 000	111 961 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	578	579	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,9	69,2	70,2	68,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 732	5 222	5 287	5 354
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 055	4 489	4 537	4 552
Sparande per kvm totalyta, kr	114	-1	-104	-69
Elkostnad per kvm totalyta, kr	142	167	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	200	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	1,17	0,68	0,94
Räntekänslighet (%)	7,45	9,03	9,13	9,22

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har redovisat negativt resultat pga ökade räntekostnader samt underhållskostnader pga ökat underhållsbehov av fastigheten. Styrelsen har därför valt att höja avgiften i två omgångar för att täcka upp en del av underskottet. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att följa den ekonomiska utvecklingen genom att konkurrensutsätta entreprenörerna och kommer även att räkna på en eventuell avgiftshöjning även för nästkommande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	63 756 250	-	-	63 756 250
Upplåtelseavgifter	12 396 472	-	-	12 396 472
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-7 437 170	-842 557	-	-8 279 727
Årets resultat	-842 557	842 557	-557 795	-557 795
Eget kapital	67 872 995	0	-557 795	67 315 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 279 727
Årets resultat	-557 795
Totalt	-8 837 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-8 837 522
	-8 837 522

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 605 225	4 213 883
Övriga rörelseintäkter	3	30 518	50 572
Summa rörelseintäkter		4 635 742	4 264 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 072 194	-3 288 599
Övriga externa kostnader	9	-249 572	-412 370
Personalkostnader	10	-114 292	-227 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 124	-836 628
Summa rörelsekostnader		-4 351 182	-4 764 799
RÖRELSERESULTAT		284 561	-500 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 271	2 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-861 627	-344 381
Summa finansiella poster		-842 356	-342 214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-557 795	-842 557
ÅRETS RESULTAT		-557 795	-842 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	90 463 007	91 363 623
Markanläggningar	13	266 752	281 260
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 729 759	91 644 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 729 759	91 644 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		126 745	113 193
Övriga fordringar	15	18 880	18 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	204 697	191 626
Summa kortfristiga fordringar		350 322	323 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 406 165	3 672 287
Summa kassa och bank		1 406 165	3 672 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 756 487	3 995 618
SUMMA TILLGÅNGAR		92 486 246	95 640 501

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 152 722	76 152 722
Summa bundet eget kapital		76 152 722	76 152 722
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 279 727	-7 437 170
Årets resultat		-557 795	-842 557
Summa ansamlad förlust		-8 837 522	-8 279 727
SUMMA EGET KAPITAL		67 315 200	67 872 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		-600	0
Summa långfristiga skulder		999 400	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 135 980	26 635 980
Leverantörsskulder		314 815	329 248
Skatteskulder		-242	-1 816
Övriga kortfristiga skulder		10 787	466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	710 306	803 628
Summa kortfristiga skulder		24 171 646	27 767 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 486 246	95 640 501

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 561	-500 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	915 124	836 628
	1 199 685	336 285
Erhållen ränta	19 271	2 169
Erlagd ränta	-876 674	-283 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 282	55 090
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 991	-57 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-80 813	-43 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 478	-46 320
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-505 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-505 459
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 000 000
Amortering av lån	-2 500 000	0
Depositioner	-600	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 600	2 999 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 266 122	2 447 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 672 287	1 224 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 406 165	3 672 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålroten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,48 - 10 %
Markanläggningar	2,4 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 239 319	2 949 734
Hysesintäkter, bostäder	758 281	752 746
Hysesintäkter, lokaler	358 313	305 412
Hysesintäkter, p-platser	227 069	170 583
Övriga intäkter	21 243	37 064
Intäktsreduktion	0	-3 034
EI	1 000	1 378
Summa	4 605 225	4 213 883

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Statligt bidrag	0	39 878
Elprisstöd	7 244	0
Försäkringsersättning	20 413	0
Övriga rörelseintäkter	2 862	10 695
Summa	30 518	50 572

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	254 592	230 190
Städning	44 227	35 862
Besiktning och service	34 713	37 878
Trädgårdsarbete	39 568	100 764
Övrigt	42 953	115 079
Snöskottning	154 906	88 488
Summa	570 959	608 261

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	108 313	526 915
Bostäder	4 881	26 000
Lokaler	5 644	0
Tvättstuga	34 209	9 947
Dörrar och lås/porttele	570	0
VA	41 932	0
Värme	27 427	0
Ventilation	13 058	0
Hissar	17 153	0
Fönster	15 853	19 875
Gård/markytor	0	4 000
Försäkringsärende/vattenskada	11 464	0
Summa	280 504	586 737

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	172 031	0
Tvättstuga	59 517	0
Övriga gemensamma utrymmen	30 000	0
VA	51 563	0
Fönster	6 700	0
Summa	319 811	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	843 563	989 131
Vatten	270 640	199 442
Sophämtning	62 944	190 231
Summa	1 177 147	1 378 804

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	121 260	114 929
Självrisker	54 910	39 416
Kabel-TV	7 346	88 378
Bredband	34 924	220 309
Bredband/Kabeltv	222 618	0
Samfällighet	125 000	100 000
Fastighetsskatt	157 715	151 765
Summa	723 773	714 797

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6 673	57 868
Övriga förvaltningskostnader	39 166	51 871
Juridiska kostnader	1 594	24 161
Revisionsarvoden	52 631	79 585
Ekonomisk förvaltning	149 508	134 872
Konsultkostnader	0	64 013
Summa	249 572	412 370

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	84 240	175 260
Sociala avgifter	30 052	51 942
Summa	114 292	227 202

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	24 936	24 936
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	826 164	311 810
Övriga räntekostnader	10 527	7 635
Summa	861 627	344 381

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 068 704	97 140 496
Årets inköp	0	928 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 068 704	98 068 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 705 081	-5 882 961
Årets avskrivning	-900 616	-822 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 605 697	-6 705 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 463 007	91 363 623
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 089 404</i>	<i>26 089 404</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 657 000	80 657 000
Taxeringsvärde mark	52 608 000	52 608 000
Summa	133 265 000	133 265 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	856 851	856 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-575 591	-561 083
Årets avskrivning	-14 508	-14 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-590 099	-575 591
Utgående restvärde enligt plan	266 752	281 260

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 520	477 520
Utgående anskaffningsvärde	477 520	477 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-477 520	-477 518
Avskrivningar	0	-2
Utgående avskrivning	-477 520	-477 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 702	18 454
Avräkningskonto, eko. förvaltning	178	58
Summa	18 880	18 512

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 130	5 756
Försäkringspremier	134 312	121 589
Kabel-TV	0	7 346
Bredband	4 198	18 314
Förvaltning	41 057	38 621
Summa	204 697	191 626

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-12-23	4,50 %	2 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2024-02-23	4,15 %	3 835 980	3 835 980
Nordea Hypotek	2024-11-22	4,64 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2024-12-23	4,07 %	10 500 000	10 500 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	4,20 %	1 000 000	2 500 000
Summa			24 135 980	26 635 980
Varav kortfristig del			23 135 980	26 635 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 135 980 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	104 107	141 956
Utgiftsräntor	74 900	89 947
Löner	39 600	126 000
Sociala avgifter	12 440	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	449 259	379 725
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	710 306	803 628

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Ali Yazidi
Styrelseledamot

Emma Collin
Ordförande

Endre Marinovich
Styrelseledamot

Martin Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 19:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 11:29

DOCUMENT ID:

rk-CGkngmC

ENVELOPE ID:

ByCf13xmC-rk-CGkngmC

DOCUMENT NAME:

Brf Kålroten 2, 769621-1726 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Endre Marinovich endre.marinovich@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:27 14.05.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/21) IP: 217.213.81.64
2. EMMA-LI COLLIN Emma-collin@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:28 15.05.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/22) IP: 78.71.77.73
3. MARTIN KARLSSON martin.y.carlsson@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 13:24 15.05.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/13) IP: 94.234.99.110
4. ALI YAZIDI alben61@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:48 14.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/20) IP: 213.64.58.37
5. JOSEF LASSE BERGERHEIM josef.bergerheim@parameterrevisio n.se	Signed Authenticated	15.05.2024 19:41 15.05.2024 19:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kålroten 2
Org.nr. 769621-1726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålroten 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Parameter
REVISION

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 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



SJx0GkheQA-SJQ0GJhIQ0



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 19:40

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 14.05.2024 11:29

DOCUMENT ID:
SJQ0GJhIQ0

ENVELOPE ID:
SJx0GkheQA-SJQ0GJhIQ0

DOCUMENT NAME:
ÅR RB 2023 Brf Kålroten 2.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEF LASSE BERGERHEIM	Signed	15.05.2024 19:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02)
josef.bergerheim@parameterrevisio n.se	Authenticated	15.05.2024 19:39	Low	IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed