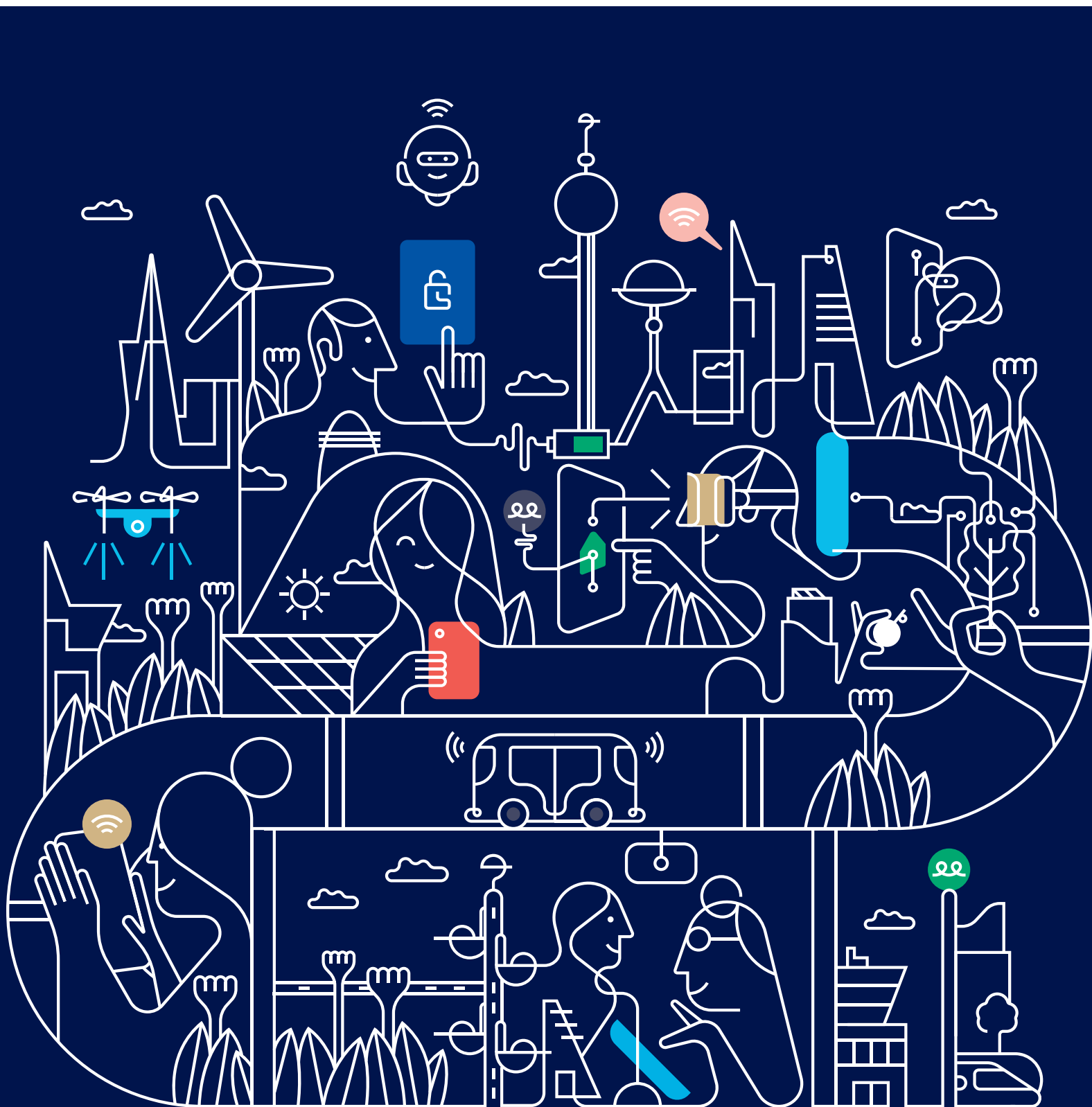




# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### 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 2022 och 2071.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Fredrik Axelsson    | Ordförande |
| Pia Aspenvall Darin | Ledamot    |
| Lars-Ove Flinke     | Ledamot    |
| Åsa Holmgren        | Ledamot    |
| Johan Lööw          | Ledamot    |
| Andrea Sjöberg      | Ledamot    |
| Peter Sullivan      | Ledamot    |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Rosie de Marteville | Suppleant |
| Ann-Charlotte Fäldt | Suppleant |

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

Fredrik Axelsson, Rosie de Marteville, Lars-Ove Flinke, Ann-Charlotte Fäldt, Åsa Holmgren, Johan Lööw och Andrea Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Andreas Vretblom

Ordinarie Extern

KPMG AB

#### Valberedning

Frida Gabré

Sammanställande

Mats Liliequist

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| 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.

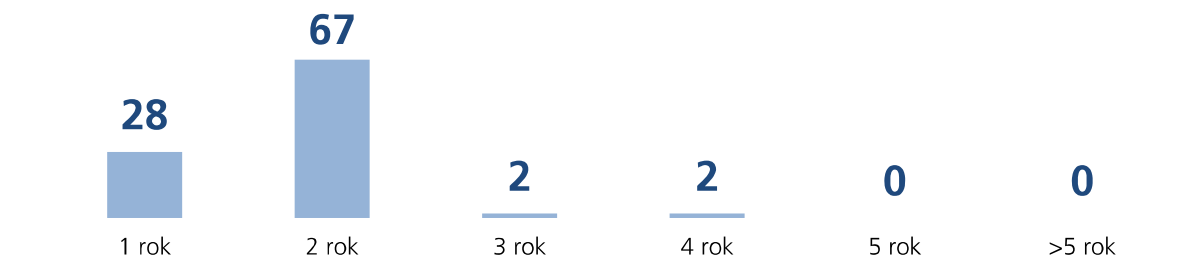
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 024 m<sup>2</sup>, varav 5 420 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 604 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid   |
|------------------------|--------------------|----------|
| Lager/garage           | 36 m <sup>2</sup>  | 23-09-30 |
| Lager                  | 15 m <sup>2</sup>  | 24-09-30 |
| Teknikrum för Telemast | 7 m <sup>2</sup>   | 23-04-17 |
| Lager                  | 15 m <sup>2</sup>  | 24-09-30 |
| Ateljé                 | 38 m <sup>2</sup>  | 25-09-30 |
| Restaurang/kontor      | 665 m <sup>2</sup> | 25-12-31 |
| Café/bar               | 120 m <sup>2</sup> | 24-07-02 |
| Mottagning             | 45 m <sup>2</sup>  | 23-12-31 |
| Garage, reparation     | 140 m <sup>2</sup> | 24-09-30 |
| Garage, reparation     | 120 m <sup>2</sup> | 25-09-30 |
| Studio/kontor          | 44 m <sup>2</sup>  | 25-08-31 |
| Konstnärlig verksamhet | 100 m <sup>2</sup> | 23-12-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Gemensamhetsutrymmen

22 p-platser  
1 MC-platser

## Kommentar

Inkluderas i lokalytan ca 300 kvm

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.  
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                       | År          | Kommentar                                                          |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Justering av felaktiga låskolvar                       | 2022        | Säkerhetsdörrar                                                    |
| Resterande fönsterrenovering                           | 2021        | Avser de fönster som inte gjordes 2017.                            |
| OVK lgh                                                | 2020 - 2021 |                                                                    |
| Garagebjälklag                                         | 2018 - 2020 |                                                                    |
| Fönsterrenovering                                      | 2017        | Avser endast enskilda fönster som är i dåligt skick.               |
| Justering av värmecentral                              | 2017        | för att minska energikostnader                                     |
| Hiss                                                   | 2017        | Renovering av ytskikt i samtliga hissar.                           |
| Hiss Närkesgatan 4                                     | 2015        | Byte av hiss                                                       |
| Byte fönster&dörrar lokaler                            | 2014 - 2015 |                                                                    |
| Fiberbredband                                          | 2013        |                                                                    |
| Energieffektivisering                                  | 2013 - 2014 | Ny värmecentral och injustering radiatorer                         |
| Omläggning del av plåttak                              | 2013        | Skiffertak lagt 2007                                               |
| Renovering lokaler                                     | 2011        | Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan                |
| Avfärgning gårds- och gatufasad                        | 2010        |                                                                    |
| Balkonger                                              | 2010        |                                                                    |
| Sopsugsanläggning & miljörum                           | 2009        | Inkl. tank för kompostering                                        |
| Nytt gårdsbjälklag, inredning gård                     | 2009 - 2011 |                                                                    |
| 9 lägenheter på vinden                                 | 2007 - 2008 |                                                                    |
| Rörstambyte                                            | 1994 - 1995 |                                                                    |
| Elstambyte                                             | 1994 - 1995 | Uppgradering Sofiagatan 2009                                       |
| Planerat underhåll                                     | År          | Kommentar                                                          |
| Förstudie Utbyte av allmänventilation restaurant lokal | 2023        |                                                                    |
| Fönsterrenovering innergård                            | 2023        | Avser såväl fönster som fönsterdörrar i lgh och vädringsbalkonger. |
| Förstudie byte värmestammar och radiatorer             | 2024        | Klarlägga behov av utbyte värmestam/radiatorer                     |
| Ev. byte värmestammar och radiatorer                   | 2025        | Beroende på utfall av förstudie.                                   |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör    | Tele2 och Ownit                     |
| Fastighetsservice     | Åkerlunds Fastighetsservice         |
| Städ                  | Anders Lindberg AB                  |
| Sophämtning           | Remondis                            |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                                 |
| Sopsug                | Envac                               |
| Snöröjning            | Fastighetskonsulterna               |
| Rättskötsel           | Anticimex                           |
| Störningsjour         | Securitas Jourmontör Fastighetsjour |

### Övrig information

Styrelsen träffas en gång i månaden för dagordningsstyrda styrelsemöten.

Vidare har medlemmar i styrelsen arbetsmöten i mindre grupperingar.  
Dessa arbetsmöten sammanfattas och beslut tas i det månatliga styrelsemötet.

### Föreningens ekonomi

Föreningen står sig starkt ekonomiskt med dolda tillgångar som överstiger lån.

I samband med omförhandling av två lån har en miljon amorterats.

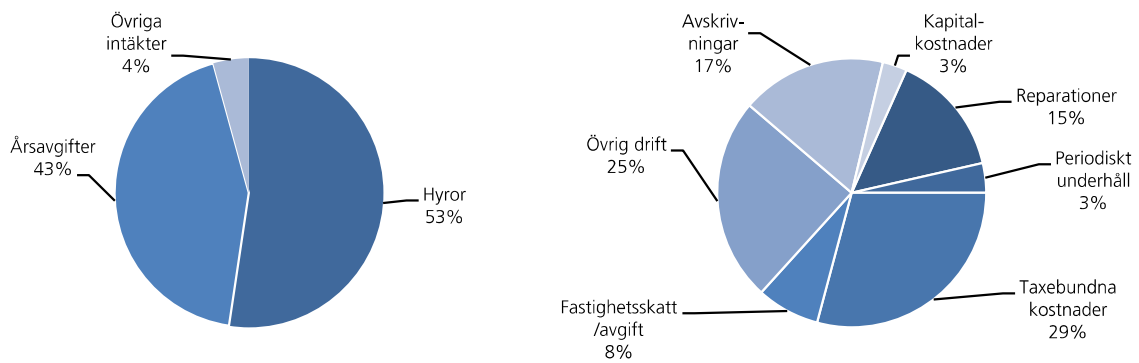
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022             | 2021              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>3 090 981</b> | <b>3 101 673</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelseintäkter                            | 5 746 224        | 5 890 871         |
| Finansiella intäkter                       | 5 135            | 501               |
| Medlemsinsatser                            | 0                | 7 000 000         |
| Balkongfond                                | 32 377           | 29 325            |
| Kapitaltillskott                           | 393 571          | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 1 220 405        | 0                 |
|                                            | <b>7 397 712</b> | <b>12 920 698</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 572 771        | 5 373 325         |
| Finansiella kostnader                      | 168 533          | 215 554           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 386 611          | 0                 |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 111 539          | 5 148             |
| Minskning av långfristiga skulder          | 1 000 000        | 7 000 000         |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 337 363           |
|                                            | <b>6 239 453</b> | <b>12 931 389</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 249 240</b> | <b>3 090 981</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 158 259</b> | <b>-10 692</b>    |

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation av det övre cykelförrådet.

Underhåll av ventilation med bland annat utbyte av trasiga takfläktar.

Utbyggnad av två innergårdsbalkonger.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 517   | 514   | 510   | 511    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 350 | 1 335 | 1 366 | 1 361  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 362 | 4 570 | 6 024 | 6 024  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 41    | 26    | 19    | 24     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 149   | 116   | 122   | 129    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 23    | 18    | 21    | 20     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 24    | 31    | 37    | 48     |
| Soliditet (%)                            | 84    | 84    | 79    | 79     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 6     | -700  | 365   | -1 015 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 549 | 5 451 | 5 375 | 5 400  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 420 m<sup>2</sup> bostäder och 1 604 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 105 115 896                | 0                        | 0                                                                      | 105 115 896                |
| Upplåtelseavgifter             | 24 319 460                 | 0                        | 0                                                                      | 24 319 460                 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -92 576                    | 0                        | 0                                                                      | -92 576                    |
| Kapitaltillskott               | 393 571                    | 393 571                  | 0                                                                      | 0                          |
| Fond för yttre underhåll       | 909 513                    | 819 600                  | -1 397 641                                                             | 1 487 554                  |
| Balkongfond                    | 307 885                    | 32 377                   | 0                                                                      | 275 507                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>130 953 749</b>         | <b>1 245 548</b>         | <b>-1 397 641</b>                                                      | <b>131 105 841</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -9 224 890                 | -819 600                 | 697 537                                                                | -9 102 827                 |
| Årets resultat                 | 5 846                      | 5 846                    | 700 104                                                                | -700 104                   |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-9 219 044</b>          | <b>-813 754</b>          | <b>1 397 641</b>                                                       | <b>-9 802 931</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>121 734 704</b>         | <b>431 794</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>121 302 910</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 5 846             |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 405 290        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -819 600          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-9 219 044</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 201 197           |
| <b>-9 017 847</b> |

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 5 549 347        | 5 450 749        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 196 878          | 440 122          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>5 746 224</b> | <b>5 890 871</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -3 935 428        | -4 661 887        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -404 254          | -464 997          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -233 089          | -246 440          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 004 209        | -1 002 599        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-5 576 981</b> | <b>-6 375 923</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**169 244**      **-485 052**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 135           | 501             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -168 533        | -215 554        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-163 398</b> | <b>-215 053</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**5 846**      **-700 104**

## ÅRETS RESULTAT

**5 846**      **-700 104**

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |          |                    |                    |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                     | Not 8,12 | 140 460 372        | 141 077 971        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>140 460 372</b> | <b>141 077 971</b> |

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

140 460 372

141 077 971

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

|                                        |       |                  |                  |
|----------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar           |       | 95 091           | 0                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 4 562 588        | 3 387 881        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |       | <b>4 657 679</b> | <b>3 387 881</b> |

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 657 679

3 387 881

#### SUMMA TILLGÅNGAR

145 118 051

144 465 852

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 129 342 780        | 129 342 780        |
| Kapitaltillskott                               |           | 393 571            | 0                  |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 909 513            | 1 487 554          |
| Balkongfond                                    |           | 307 885            | 275 507            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>130 953 749</b> | <b>131 105 841</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -9 224 890         | -9 102 827         |
| Årets resultat                                 |           | 5 846              | -700 104           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-9 219 044</b>  | <b>-9 802 931</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>121 734 704</b> | <b>121 302 910</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 5 500 000          | 5 500 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>5 500 000</b>   | <b>5 500 000</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 15 500 000         | 16 500 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 1 267 320          | 163 773            |
| Skatteskulder                                  |           | 37 657             | 57 380             |
| Övriga skulder                                 |           | 490 853            | 397 807            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 587 517            | 543 982            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>17 883 347</b>  | <b>17 662 942</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>145 118 051</b> | <b>144 465 852</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### 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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar                | 2022     | 2021     |
|------------------------------|----------|----------|
| Byggnader                    | 120 år   | 120 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    |
| Laddstolpar                  | 10 år    | 10 år    |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 489 430        | 2 474 365        |
| Hyror bostäder             | 344 519          | 357 340          |
| Hysesbortfall              | -15 870          | 0                |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 602 741        | 1 536 004        |
| Hyror lokaler              | 665 216          | 674 421          |
| Hyror garage moms          | 45 713           | 45 283           |
| Hyror parkering            | 8 000            | 2 500            |
| Hyror garage               | 343 156          | 355 240          |
| Hyror förråd               | 16 566           | 15 307           |
| Hysesrabatt                | -500             | -34 617          |
| Elintäkter laddstolpe      | 8 298            | 8 894            |
| Överlåtelse/pantsättning   | 28 256           | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning | 13 698           | 15 867           |
| Öresutjämning              | 125              | 146              |
|                            | <b>5 549 347</b> | <b>5 450 749</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>      | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Fakturerade kostnader              | 0              | 184 000        |
|              | Fakturerade kostnader moms         | 0              | 7 310          |
|              | Försäkringsersättning              | 176 180        | 204 110        |
|              | Övriga intäkter                    | 20 698         | 44 702         |
|              |                                    | <b>196 878</b> | <b>440 122</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 81 253         | 86 484         |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 21 646         | 24 517         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 25 107         | 8 163          |
|              | Snöröjning/sandning                | 18 181         | 99 821         |
|              | Städning entreprenad               | 190 019        | 186 277        |
|              | Städning enligt beställning        | 2 756          | 6 114          |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 8 870          | 9 139          |
|              | Sotning                            | 0              | 55 675         |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 71 026         | 75 632         |
|              | Hissbesiktning                     | 5 579          | 7 480          |
|              | Gemensamma utrymmen                | 1 058          | 7 852          |
|              | Garage/parkering                   | 6 254          | 0              |
|              | Sophantering                       | 28 196         | 21 661         |
|              | Gård                               | 5 687          | 4 093          |
|              | Serviceavtal                       | 30 077         | 36 944         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 2 011          | 4 251          |
|              | Teleport/hissanläggning            | 8 713          | 8 712          |
|              | Brandskydd                         | 8 439          | 56 159         |
|              |                                    | <b>514 873</b> | <b>698 971</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Hyreslägenheter                    | 0              | 15 601         |
|              | Brf Lägenheter                     | 1 075          | 0              |
|              | Lokaler                            | 1 161          | 108 952        |
|              | Gemensamma utrymmen                | 132 976        | 0              |
|              | Tvättstuga                         | 119 416        | 72 972         |
|              | Sophantering/återvinning           | 0              | 2 253          |
|              | Källare                            | 14 648         | 0              |
|              | Entré/trapphus                     | 37 614         | 22 181         |
|              | Lås                                | 187 268        | 43 493         |
|              | VVS                                | 174 542        | 41 753         |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 43 039         | 15 571         |
|              | Ventilation                        | 30 820         | 93 155         |
|              | Elinstallationer                   | 9 145          | 54 300         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0              | 2 400          |
|              | Hiss                               | 4 685          | 14 195         |
|              | Tak                                | 8 710          | 8 710          |
|              | Fasad                              | 10 964         | 10 639         |
|              | Fönster                            | 34 694         | 0              |
|              | Garage/parkering                   | 2 400          | 30 497         |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 33 388         | 61 475         |
|              |                                    | <b>846 545</b> | <b>598 149</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>FORTSÄTTNING</b>                    | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 27 896           | 0                |
|              | Lokaler                                | 59 724           | 251 551          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 105 104          |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 60 507           |
|              | Ventilation                            | 113 577          | 0                |
|              | Hiss                                   | 0                | 149 775          |
|              | Fönster                                | 0                | 830 704          |
|              |                                        | <b>201 197</b>   | <b>1 397 641</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 290 650          | 186 011          |
|              | Värme                                  | 1 049 430        | 813 773          |
|              | Vatten                                 | 162 254          | 128 432          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 176 015          | 184 209          |
|              |                                        | <b>1 678 349</b> | <b>1 312 425</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 96 078           | 92 585           |
|              | Kabel-TV                               | 46 183           | 47 854           |
|              | Bredband                               | 119 822          | 119 822          |
|              |                                        | <b>262 083</b>   | <b>260 261</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>432 381</b>   | <b>394 441</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 935 428</b> | <b>4 661 887</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 060          | 0              |
|              | Medlemsinformation              | 0              | 5 088          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 406          | 360            |
|              | Juridiska åtgärder              | 7 854          | 48 240         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 492            | 2 301          |
|              | Hyresförluster                  | 1              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 19 613         | 18 882         |
|              | Föreningskostnader              | 8 664          | 13 925         |
|              | Styrelseomkostnader             | 3 212          | 279            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 287            | 5 825          |
|              | Studieverksamhet                | 1 250          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 194 251        | 190 047        |
|              | Administration                  | 50 665         | 17 285         |
|              | Korttidsinventarier             | 1 439          | 3 362          |
|              | Konsultarvode                   | 97 531         | 150 151        |
|              | Tidningar facklitteratur        | 5 775          | 684            |
|              | Föreningsavgifter               | 556            | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 8 200          | 8 080          |
|              | OBS konto                       | 0              | 490            |
|              |                                 | <b>404 254</b> | <b>464 997</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                                 | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--------------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>                   |                    |                    |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.                 |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>                  |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor                               | 181 000            | 191 000            |
|              | Sociala kostnader                                        | 52 089             | 55 440             |
|              |                                                          | <b>233 089</b>     | <b>246 440</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                                     | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|              | Byggnad                                                  | 153 893            | 153 893            |
|              | Förbättringar                                            | 390 780            | 389 169            |
|              | Uppskrivning byggnad                                     | 459 537            | 459 537            |
|              |                                                          | <b>1 004 209</b>   | <b>1 002 599</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                                         | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                    |                    |
|              | Vid årets början                                         | 39 574 941         | 39 574 941         |
|              | Nyanskaffningar                                          | 386 611            | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                        | <b>39 961 552</b>  | <b>39 574 941</b>  |
|              | <b>Akkumulerad uppskrivning</b>                          |                    |                    |
|              | Vid årets början                                         | 113 454 641        | 113 454 641        |
|              | Årets avskrivning på uppskrivet belopp                   | -459 537           | -459 537           |
|              | Ingående avskrivning på uppskrivet belopp                | -5 804 903         | -5 345 367         |
|              | <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>107 190 201</b> | <b>107 649 738</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                    |                    |
|              | Vid årets början                                         | -6 146 708         | -5 603 646         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                          | -544 673           | -543 062           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                  | <b>-6 691 381</b>  | <b>-6 146 708</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>               | <b>140 460 372</b> | <b>141 077 971</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med               | 68 172 393         | 68 172 393         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                                   | 90 200 000         | 90 200 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                                      | 183 000 000        | 183 000 000        |
|              |                                                          | <b>273 200 000</b> | <b>273 200 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                      |                    |                    |
|              | Bostäder                                                 | 76 000 000         | 76 000 000         |
|              | Lokaler                                                  | 14 200 000         | 14 200 000         |
|              |                                                          | <b>90 200 000</b>  | <b>90 200 000</b>  |

| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto               | 313 209           | 296 900           |
|              | Klientmedel hos SBC       | 3 194 512         | 2 040 770         |
|              | Fordringar kreditfakturor | 139               | 0                 |
|              | Räntekonto hos SBC        | 1 054 728         | 1 050 211         |
|              |                           | <b>4 562 588</b>  | <b>3 387 881</b>  |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 487 554         | 1 039 875         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 819 600           | 1 039 875         |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 397 641        | -592 196          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>909 513</b>    | <b>1 487 554</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 3,064 %                         | 10 000 000                   | 10 000 000                   | 2023-12-29                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,730 %                         | 5 500 000                    | 6 500 000                    | 2024-06-30                       |
|               | Handelsbanken                                  | 3,064 %                         | 5 500 000                    | 5 500 000                    | 2023-12-29                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>21 000 000</b>            | <b>22 000 000</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -15 500 000                  | -16 500 000                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>5 500 000</b>             | <b>5 500 000</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 12</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 53 500 000        | 53 500 000        |

| <b>Not 13</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                   | 1 319             | 8 342             |
|               | Avgifter och hyror                                      | 586 198           | 535 640           |
|               |                                                         | <b>587 517</b>    | <b>543 982</b>    |

---

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

\* Genomfört taköversyn med åtgärder av funna brister.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den        /        2023

Fredrik Axelsson  
Ordförande

Pia Aspenvall Darin  
Ledamot

Lars-Ove Flinke  
Ledamot

Åsa Holmgren  
Ledamot

Johan Lööv  
Ledamot

Andrea Sjöberg  
Ledamot

Peter Sullivan  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den        /        2023

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm, org. nr 769604-8433

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm för år 2022.

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 2022 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.

### 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 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 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. Risker 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm för år 2022 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.

Umeå den 3 maj 2023

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)