

# Årsredovisning 2021

BRF KÅLROTEN 2

769621-1726



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÅLROTEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



# 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 kommer 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.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kålroten 2 på adressen Klövervallsvägen 51 i Täby. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 5 685 kvm och 2 lokaler om 186 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Endre Marinovich	Ordförande
Evelina Gustafson	Kassör
Gabriela Suhoschi	Sekreterare
Lars Hjorth	

### SUPPLEANTER

Martin Rommen

### VALBEREDNING

Emma Collin och Jenny Lindberg.

### FIRMATECKNING

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

### REVISOR

Per-Åke Bois                      Auktoriserad revisor                      Nexia Revision Stockholm KB



## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo

Städbolaget Dactor tjänster AB

Alltrac markentreprenad AB

Eways AB

Micke & Kent Trädgård AB

Kiwa Sweden AB

Kone AB

EFS Fastighetsförvaltning

Nexia Revision

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en tvist med leverantör FIR under 3 års tid, som nu har avslutats under 2021 med en förlikning.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 153 441	4 194 400	4 234 214	4 175 464
Resultat efter fin. poster	-1 452 423	-2 480 391	-1 412 449	-376 346
Soliditet, %	69	69	72	72
Taxeringsvärde	111 961 000	111 961 000	111 961 000	87 782 000
Bostadsyta, kvm	5 685	5 685	5 685	5 685
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	581	580	579
Belåningsgrad, %	29,19	28,93	27,46	27,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	62 188 750	-	783 750	62 972 500
Upplåtelseavgifter	8 723 972	-	1 456 250	10 180 222
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-3 504 356	-2 480 391	-	-5 984 747
Årets resultat	-2 480 391	2 480 391	-1 452 423	-1 452 423
<b>Eget kapital</b>	<b>64 927 975</b>	<b>0</b>	<b>787 577</b>	<b>65 715 552</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 984 747
Årets resultat	-1 452 423
<b>Totalt</b>	<b>-7 437 170</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-7 437 170
	<b>-7 437 170</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 153 441	4 194 400
Rörelseintäkter		1 840	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 155 281</b>	<b>4 194 402</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 382 727	-4 292 479
Övriga externa kostnader	8	-978 804	-1 020 021
Personalkostnader	9	-174 433	-328 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 115	-731 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 375 079</b>	<b>-6 372 916</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 219 798</b>	<b>-2 178 514</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-232 626	-301 877
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 626</b>	<b>-301 877</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 452 423</b>	<b>-2 480 391</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 452 423</b>	<b>-2 480 391</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	91 257 535	92 079 655
Markanläggningar	12	295 768	310 276
Maskiner och inventarier	13	2	2 489
Pågående projekt		422 749	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 976 054</b>	<b>92 392 420</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 976 054</b>	<b>92 392 420</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62 719	64 182
Övriga fordringar	14	21 450	59 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	181 184	286 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>265 353</b>	<b>410 050</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 224 367	1 463 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 224 367</b>	<b>1 463 092</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 489 719</b>	<b>1 873 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 465 773</b>	<b>94 265 561</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		73 152 722	70 912 722
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 152 722</b>	<b>70 912 722</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 984 747	-3 504 356
Årets resultat		-1 452 423	-2 480 391
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 437 170</b>	<b>-5 984 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 715 552</b>	<b>64 927 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	12 335 980	6 000 000
Övriga långfristiga skulder		300	300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 336 280</b>	<b>6 000 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 300 100	20 639 434
Leverantörsskulder		367 798	1 919 102
Skatteskulder		2 069	3 275
Övriga kortfristiga skulder		35 867	109 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	708 107	666 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 413 941</b>	<b>23 337 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 465 773</b>	<b>94 265 561</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 463 092</b>	<b>1 319 146</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 452 423	-2 480 391
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	839 115	731 712
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-613 308</b>	<b>-1 748 679</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	144 697	-113 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 587 365	634 023
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 055 976</b>	<b>-1 228 508</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-422 749	-1 127 846
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-422 749</b>	<b>-1 127 846</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	2 240 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	2 500 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 240 000</b>	<b>2 500 300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-238 725</b>	<b>143 946</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 224 367</b>	<b>1 463 092</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,48-10,31 %
Markanläggningar	2,4-10 %
Maskiner och inventarier	0 %
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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	768 098	861 599
Hysesintäkter, lokaler	295 920	289 431
Hysesintäkter, p-platser	144 575	142 342
Intäktsreduktion	-60	-3 386
Årsavgifter, bostäder	2 916 450	2 889 164
Övriga intäkter	30 298	15 252
<b>Summa</b>	<b>4 155 281</b>	<b>4 194 402</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	85 028	88 114
Fastighetsskötsel	343 540	293 850
Snöskottning	96 675	30 675
Städning	35 895	37 237
Trädgårdsarbete	102 361	143 913
Övrigt	97 998	63 623
<b>Summa</b>	<b>761 497</b>	<b>657 412</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	15 788
Hissar	2 370	0
Reparationer	841 547	558 795
Tvättstuga	6 090	0
<b>Summa</b>	<b>850 006</b>	<b>574 583</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Fuktskador	0	1 565 885
Tvättstugor	0	-237 600
Belysning	0	17 750
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 346 035</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	774 986	667 386
Sophämtning	161 764	129 245
Vatten	267 947	299 631
<b>Summa</b>	<b>1 204 697</b>	<b>1 096 262</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	220 931	281 805
Fastighetsförsäkringar	108 429	101 557
Fastighetsskatt	142 166	139 646
Samfällighet	95 000	95 000
Övrigt	0	179
<b>Summa</b>	<b>566 526</b>	<b>618 187</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	4 020	39 710
Juridiska kostnader	262 303	603 896
Kabel-TV	88 789	25 854
Kameral förvaltning	131 184	130 820
Konsultkostnader	321 564	0
Revisionsarvoden	113 900	186 460
Övriga förvaltningskostnader	57 045	33 281
<b>Summa</b>	<b>978 804</b>	<b>1 020 021</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	6 000	0
Sociala avgifter	39 847	78 579
Styrelsearvoden	128 586	250 125
<b>Summa</b>	<b>174 433</b>	<b>328 704</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	45 561	60 748
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	180 410	239 201
Övriga räntekostnader	6 655	1 928
<b>Summa</b>	<b>232 626</b>	<b>301 877</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	97 140 496	92 315 624
Årets inköp	0	4 824 872
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>97 140 496</b>	<b>97 140 496</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 060 841	-4 426 785
Årets avskrivning	-822 120	-634 056
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 882 961</b>	<b>-5 060 841</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>91 257 535</b>	<b>92 079 655</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 089 404</i>	<i>26 089 404</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 321 000	63 321 000
Taxeringsvärde mark	48 640 000	48 640 000
<b>Summa</b>	<b>111 961 000</b>	<b>111 961 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	856 851	856 851
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>856 851</b>	<b>856 851</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-546 575	-458 867
Årets avskrivning	-14 508	-87 708
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-561 083</b>	<b>-546 575</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>295 768</b>	<b>310 276</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	477 520	477 520
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>477 520</b>	<b>477 520</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-475 031	-465 083
Avskrivningar	-2 487	-9 948
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-477 518</b>	<b>-475 031</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2</b>	<b>2 489</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	21 450	18 240
Övriga fordringar	0	41 145
<b>Summa</b>	<b>21 450</b>	<b>59 385</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 170	-613
Bredband	18 747	18 499
Fastighetsskötsel	0	9 998
Försäkringspremier	115 246	217 174
Förvaltning	34 962	32 796
Kabel-TV	7 680	7 421
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 379	1 208
<b>Summa</b>	<b>181 184</b>	<b>286 483</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-12-22	0,36 %	3 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2024-02-12	0,55 %	3 835 980	3 835 980
Nordea Hypotek	2023-11-14	0,66 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2022-12-05	0,35 %	10 500 000	10 500 000
Nordea Hypotek	2023-05-17	0,61 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>26 635 980</b>	<b>26 635 980</b>

*Varav kortfristig del*

14 300 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	106 951	71 928
Förutbetalda avgifter/hyror	366 400	365 984
Löner	126 000	126 000
Sociala avgifter	36 000	36 000
Utgiftsräntor	28 930	22 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 826	13 826
<b>Summa</b>	<b>708 107</b>	<b>666 133</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
<b>Summa</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Evelina Gustafson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Endre Marinovich  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Gabriela Suhoschi  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Hjorth  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per-Åke Bois  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.05.2022 08:27

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 23.05.2022 09:14

DOCUMENT ID:  
ByxMLNnOv5

ENVELOPE ID:  
BJz8V2dDq-ByxMLNnOv5

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2021 - Brf Kålroten 2.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVELINA GUSTAFSSON evelina_gustafson@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2022 14:25 23.05.2022 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1983) IP: 90.129.222.57
2. Endre Marinovich endre.marinovich@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2022 19:40 23.05.2022 19:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/06/1984) IP: 217.211.235.23
3. GABRIELA SUHOSCHI to.gabrielas@me.com	Signed Authenticated	24.05.2022 07:08 24.05.2022 07:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/12/1976) IP: 173.198.48.98
4. LARS HJORTH hjortlars@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 10:38 24.05.2022 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/06/1948) IP: 78.73.217.149
5. PER ÅKE BOIS perake.bois@nexia.se	Signed Authenticated	25.05.2022 08:27 24.05.2022 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/02/1955) IP: 81.16.163.252

\* 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 Brf Kålroten 2 för år 2021 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 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 25 maj 2022

Nexia Revision Stockholm KB

Per-Åke Bois

Auktoriserad revisor