

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålroten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. 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 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallatorp. Föreningens andel är 0,1 procent. Samfälligheten förvaltar poolområde.

Styrelsen

Gunilla Birgitta Gruvstad	Ordförande
Maria Margareta Carolina Byström	Ledamot
Emma Susanna Collin	Ledamot
Lars Hjort	Ledamot
Liselotte Skärbo Tunman	Ledamot
Britt Ingrid Tegfors	Ledamot
Ali Ben Boubaker Yazidi	Ledamot

Avslutar sitt uppdrag 181007
Avslutar sitt uppdrag 181007

Elmira Seidametova	Suppleant
Jevgenijus Stankevicius	Suppleant
Nexia Revision Stockholm	Revisor
Kommanditbolag	
Maria Carola Assarson	Huvudansvarig revisor



Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Margareta Carolina Byström och Emma Susanna Collin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Carola Assarson

Ordinarie Extern

Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Britt-Marie Zeigler

Sammanställande

Anna Östlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KÅLROTEN 2	1980	TÄBY

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 8 flerbostadshus.

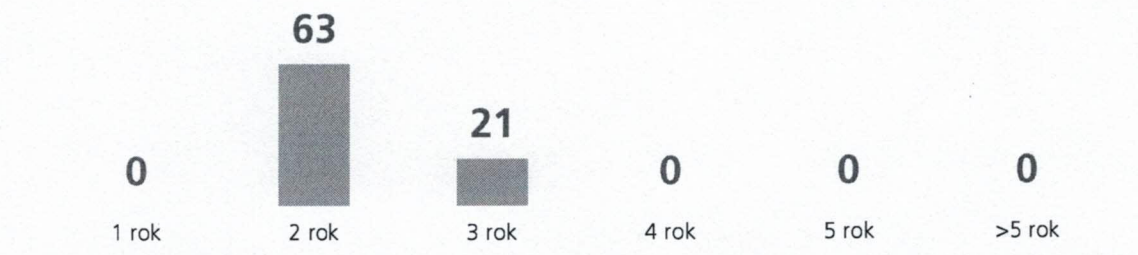
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 899 m², varav 5 713 m² utgör lägenhetsyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	166 m ²	20200131
Garage	37 m ²	tv uthyrning

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kontor	litet utrymme bakom föreningens kontor 4 m ²
Möteslokal	

G

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder mot Radon i vissa lägenheter	2018	utvärdering 2018
Målning av ytterdörrar trappnedgångar	2018	
Ytterdörrar	2018	Beslut stämma 201704
Bergvärmnen	2017 - 2018	Ny materiel är installerad och överlämnas till Brf och teknisk förvaltare
Stamspolning	2017 - 2018	restlägenheter 2018
Terrass renoveringar 43-61	2017 - 2019	Etapp 2 är inte slutförd. Den slutförs under våren 2019
Renovering träfasad	2016 - 2018	All träfasad är genomgången och målad
Betongplattor	2016 - 2019	Förhindra växtlighet nära träfasad
Vattenläcka kök	2016 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonhantering	2019	Sniffverktyg har används initialt.
Terrass renoveringar 63-75 samt 3-29	2019	etapp 3 planeras
Trädgårdsplanering	2019-2022	ses över

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	EFSAB, start 2017-01-01
Ekonomisk förvaltning	ÖBF som numer ingår i SBC, start 2016-01-01
Elhandel	Ellevio AB
Elnät	Ellevio tidigare Fortum
Hissunderhåll	Kiwa
Parkeringsbolag	P-service
Snöröjning	Alltrack Markentreprenad AB
Bergvärmeservice	EFS AB
Trädgårdsunderhåll	MK trädgård
Trappstädning	Lavanda Cleaning AB



Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	4 229 467	4 245 967
Finansiella intäkter	76	110
Medlemsinsatser	0	2 600 000
Ökning av långfristiga skulder	700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	287 210	160 452
	5 216 753	7 006 529

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 218 595	3 006 592
Finansiella kostnader	584 979	580 181
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 855 338	2 555 382
Ökning av kortfristiga fordringar	105 762	3 671
Minskning av långfristiga skulder	0	100 000
	8 764 674	6 245 826

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

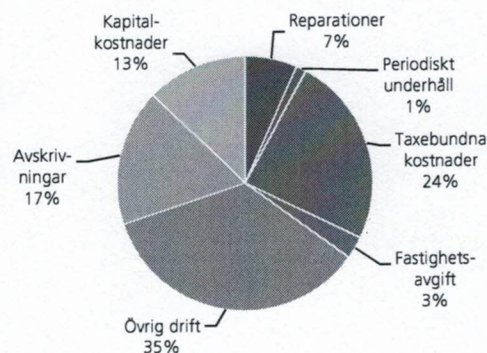
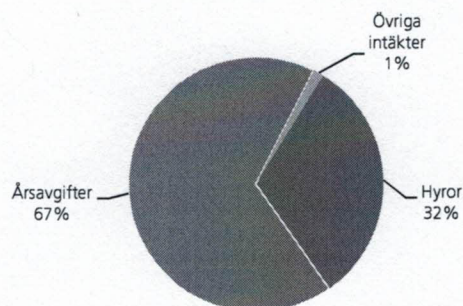
520 839 **4 068 758**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-3 547 919 **760 704**

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Q

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det året 2018 har det omfattande underhållsarbetet av betongterrasser och träfasader fortsatt. Vi är nu klara med träfasaden. Terrassunderhållet har varit problematiska och ledde därför till förseningar. Vår leverantör hade problem med beställningen av "slamma" de gjorde i våras. Den skulle levereras i maj men uteblev. Arbetet med etapp 2 beräknas vara färdigt under våren 2019.

Vi har bytt ytterdörrarna till vita enligt bygglov. Två ytterdörrar som motsvarar föreningens standardnivå har istället för att bytas ut blivit ommålade eller folierat sin färg till vitt under hösten.

Bergvärmen har studerats och vissa komponenter har bytts ut. Anläggningen med alla nya delar sattes i bruk vid årsskiftet 2018/2019.

Radonhalten har undersökts med sniffverktyg. Dessvärre räckte inte de åtgärder längs socklar i flera lägenheter som vidtogs under januari 2018. Arbetet fortsätter under 2019.

Slamsugning har utförts.

Lampor har bytts på parkeringar och i området till nya armaturkronor för att ha god belysning. Vissa träd har tagits ner för att öka belysningens effekt på bilarna. Två träd har tagits bort pga. skadegörelse på fastigheten.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK genomfördes och blev klar 2018-01-12. Nästa gång detta ska ske är 2024.

Under maj månad fick vi offerter på nya ekonomiska förvaltare. Vi valde Valvet efter genomgång i styrelsen.

Vi har skapat en boendepärm som naturligtvis inte är komplett men vi utvärderar denna under gång. I boendepärmen kan medlemmar och hyresgäster ta del av de ordningsregler som gäller. Dessa har sitt ursprung i våra stadgar. Vi hoppas innerligt att våra boende tar till sig dessa regler och följer dem.

Cykelställ har installerats utanför 53:an.

Under året har två händelser varit svåra att hantera.

Ett hyresgästavtal har avslutats på grund av kontraktsbrott. Hyresrätten kommer att upplåtas till bostadsrätt under 2019.

Under hösten utlystes en extrastämma då två ledamöter handlat i strid mot föreningens rutiner och stadgar genom att inget godkännande inhämtades från styrelsen inför genomförande av renovering. Den renoverade anläggningen ägs av föreningen. På extrastämma skulle ledamöternas förtroende prövas. Ledamöterna avgick självmant och den extrastämman ställdes in.

Skulder Vi har under året bestridit tre fakturor.

En faktura avsåg dörrbyten vi beställt. Företaget gick i konkurs och slutförde inte sitt åtagande mot oss. De lås som monterats var inte korrekta varför vi bytte dessa under hösten.

Två fakturor bestreds avseende arbeten pga. att beställning inte beslutats av styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	574	575	569
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 190	1 249	1 196	1 251
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 914	4 771	4 849	4 869
Elkostnad/m ² totalyta	133	19	14	20
Värmekostnad/m ² totalyta	0	83	96	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	44	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	98	114	118
Soliditet (%)	72	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-376	-121	-455	174
Nettoomsättning (tkr)	4 175	4 215	4 183	4 184

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 713 m² bostäder och 186 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 405 000	0	0	61 405 000
Upplåtelseavgifter	7 382 722	0	0	7 382 722
S:a bundet eget kapital	68 787 722	0	0	68 787 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 715 561	0	-121 122	-1 594 439
Årets resultat	-376 346	-376 346	121 122	-121 122
S:a ansamlad förlust	-2 091 906	-376 346	0	-1 715 561
S:a eget kapital	66 695 816	-376 346	0	67 072 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-376 346
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 715 561
summa balanserat resultat	-2 091 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 091 907
----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 175 464	4 214 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 003	31 094
Summa rörelseintäkter		4 229 467	4 245 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 437 641	-2 560 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-619 005	-340 918
Personalkostnader	Not 6	-161 949	-105 067
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-802 315	-780 426
Summa rörelsekostnader		-4 020 910	-3 787 018
RÖRELSERESULTAT		208 557	458 949
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 979	-580 181
Summa finansiella poster		-584 903	-580 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 346	-121 122
ÅRETS RESULTAT		-376 346	-121 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 009 460	83 943 339
Pågående byggnation	Not 9	2 249 786	3 372 608
Inventarier	Not 10	31 216	85 319
Summa materiella anläggningstillgångar		91 290 462	87 401 266
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 290 462	87 401 266
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		73 564	32 051
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	239 046	8 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	87 442	81 703
Summa kortfristiga fordringar		400 052	122 474
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		512 848	4 068 758
Summa kassa och bank		512 848	4 068 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		912 901	4 191 232
SUMMA TILLGÅNGAR		92 203 363	91 592 498

GA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 787 722	68 787 722
Summa bundet eget kapital		68 787 722	68 787 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 715 561	-1 594 439
Årets resultat		-376 346	-121 122
Summa fritt eget kapital		-2 091 906	-1 715 561
SUMMA EGET KAPITAL		66 695 816	67 072 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 135 980	23 335 980
Summa långfristiga skulder		24 135 980	23 335 980
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	100 000
Leverantörsskulder		611 069	379 837
Skatteskulder		258 408	252 612
Övriga skulder		1 911	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	500 179	451 188
Summa kortfristiga skulder		1 371 567	1 184 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 203 363	91 592 498

Q

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund K3	200 år	200 år
Stomkomplett. medl. K3	200 år	200 år
Luftbehandlingssystem	20 år	
Hissar K3	Fullt avskriven	35 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Utemiljö allmänt K3	10-25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster/dörrar K3	30 år	
Fasad/balkonger K3	30-35 år	
Värmesystem K3	20 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	2 845 900	2 820 948
	Hyror bostäder	902 973	973 195
	Hyror lokaler momspliktiga	7 050	0
	Hyror lokaler	264 365	259 187
	Hyror parkering moms	5 872	8 640
	Hyror parkering	117 440	112 951
	Hyror garage	10 100	0
	Hyror förråd	18 555	18 900
	Gemensamhetslokal	1 200	1 200
	Övriga debiterade avgifter	0	5 760
	Överlåtelse/pantsättning	2 240	14 282
	Öresutjämning	-231	-190
		4 175 464	4 214 873

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	720	20 736
	Fakturerade kostnader moms	0	960
	Övriga intäkter	53 283	9 398
		54 003	31 094

Q

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	214 428	220 187
	Fastighetsskötsel beställning	7 228	25 382
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 425	77 250
	Snöröjning/sandning	104 938	67 919
	Städning entreprenad	47 590	60 100
	Städning enligt beställning	11 288	10 462
	OVK Obl. Ventilationskontroll	109 634	0
	Hissbesiktning	2 936	4 368
	Myndighetstillsyn	14 325	3 720
	Gemensamma utrymmen	22 324	1 056
	Sophantering	2 070	0
	Gård	9 584	715
	Serviceavtal	12 694	32 045
	Förbrukningsmateriel	8 508	4 973
	Störningsjour och larm	0	651
	Brandskydd	675	0
		661 397	508 827
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	68 539	31 207
	Tvättstuga	5 836	4 241
	Källare	0	3 250
	Entré/trapphus	-52 750	0
	Lås	1 124	938
	Installationer	0	32 519
	VVS	6 938	186 022
	Värmeanläggning/undercentral	25 458	39 404
	Ventilation	49 332	85 994
	Elinstallationer	15 281	4 638
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 931
	Hiss	7 385	22 786
	Tak	0	74 563
	Balkonger/altaner	6 438	0
	Vattenskada	172 109	152 169
		305 690	648 662
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	56 250	0
		56 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	784 786	109 247
	Värme	0	489 700
	Vatten	249 810	243 122
	Sophämtning/renhållning	57 923	111 139
	Grovsopor	23 180	25 683
		1 115 699	978 891
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 683	76 357
	Samfällighetsavgift	85 000	85 000
	Kabel-TV	798	129 246
	Bredband	996	5 344
		168 477	295 947
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 128	128 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 437 641	2 560 607

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	850	0
	Tele- och datakommunikation	300 261	5 901
	Juridiska åtgärder	91 739	46 800
	Inkassering avgift/hyra	8 175	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	42 012	47 878
	Föreningskostnader	7 597	11 264
	Fritids- och trivselkostnader	2 218	4 000
	Förvaltningsarvode	82 926	105 225
	Förvaltningsarvoden övriga	17 620	12 076
	Administration	37 075	35 106
	Korttidsinventarier	2 894	12 458
	Konsultarvode	20 557	52 963
	Föreningsavgifter	5 082	0
	Övriga driftskostnader	0	4 696
		619 005	340 918

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	126 000	84 000
	Sociala kostnader	35 949	21 067
		161 949	105 067

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	169 978	169 978
	Yttertak K3	101 250	101 250
	Fönster/dörrar och portar K3	22 955	0
	Stomkomplettering medlem K3	109 936	109 936
	Stamledning VA K3	133 846	133 846
	Luftbehandlingssystem K3	18 545	0
	Hissar K3	104 000	104 000
	Utemiljö allmänt K3	87 702	76 263
	Inventarier	54 104	85 154
		802 315	780 426

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 491 145	88 491 145
	Utrangering	-1 133 003	0
	Nyanskaffningar	5 814 333	0
	Utgående anskaffningsvärde	93 172 475	88 491 145
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 547 806	-3 852 534
	Utrangering	1 133 003	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-748 212	-695 272
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 163 015	-4 547 806
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 009 460	83 943 339
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 089 404	26 089 404
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 113 000	52 113 000
	Taxeringsvärde mark	35 669 000	35 669 000
		87 782 000	87 782 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	1 782 000	1 782 000
		87 782 000	87 782 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 249 786	3 372 608
		2 249 786	3 372 608
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	477 520	477 520
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	477 520	477 520
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-392 201	-307 047
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 104	-85 154
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-446 305	-392 201
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 215	85 319
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	76	724
	Inkasso	0	7 996
	Fordringar	238 970	0
		239 046	8 720

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	87 442	81 703
		87 442	81 703

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,300 %	6 000 000	6 000 000	2023-11-14
	Nordea	0,940 %	3 835 980	3 835 980	2019-12-23
	Nordea	1,000 %	3 800 000	3 800 000	2020-11-11
	Nordea	0,000 %	0	9 800 000	Löst
	Nordea	0,220 %	10 500 000	0	2021-11-22
	Summa skulder till kreditinstitut		24 135 980	23 435 980	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-100 000	
			24 135 980	23 335 980	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	114 188	84 000
	Sociala avgifter	35 878	26 000
	Ränta	11 020	17 893
	Avgifter och hyror	231 214	293 295
	Sophantering	2 070	0
	Kyl gruppen	60 125	0
	Bredband	996	0
	Snöröjning	14 688	0
		500 179	451 188

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Terrassrenoveringar avslutas under året.

Q

Styrelsens underskrifter

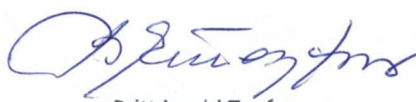
TÄBY den 20 / 3 2019


Gunilla Birgitta Gruvstad
Ordförande


Maria Margareta Carolina Byström
Ledamot

Emma Susanna Collin
Ledamot




Britt Ingrid Tegfors
Ledamot

~~Ali Ben Boubaker Yazidi~~
~~Ledamot~~

Ej tillgänglig


Elmira Seidametova
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2019



Maria Carola Assarson
~~Extern revisor~~

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Kålroten 2 för år 2018.

Enligt vi 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 på 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 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 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. 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 min 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även haft i uppdrag att utföra en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Kållroten 2 för år 2018 samt utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar ledamöterna Gunilla Gruvstad, Emma Collin, Maria Byström, Britt Tegfors och Ali Yazadi ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstämman beviljar Liselotte Skärbo-Tunmar (avgick på egen begäran den 2018-10-07) samt Lars Hjorth (ledamot från och med 2018-04-15, avgick på egen begäran den 2018-10-07) ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av förvaltningsberättelsen har två fakturor bestridits av styrelsen då styrelsebeslut saknas för det arbete som påstås ha beställts. De två ledamöterna Lise-Lott Skärbo-Tunmar och Lars Hjorth, var och en för sig, har utan befogenhet i form av styrelsebeslut eller behörighet att teckna firma för föreningen i avtal med leverantören beställt projektering för kommande renoveringar. De två ledamöterna har enligt vår bedömning agerat oaktsamt och i strid med 6 kap 6 och 14 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Agerandet kommer med hög sannolikhet att leda till ekonomisk skada för föreningen som kommer att uppgå till ett betydande belopp, om än inte av sådan väsentlighet att det påverkar bedömningen av årsredovisningen som helhet. Den pågående tvisten och framförallt värdet för föreningen av de levererade tjänsterna, som hittills endast delvis levererats till föreningen, gör att skadans storlek för närvarande inte går att uppskatta mer precist.

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 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 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 fortlopande 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 min 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har avlämnats senare än bostadsrättsföreningens stadgar § 16 förskriver. Det har medfört att revisionsberättelsen har lämnats till styrelsen senare än tre veckor innan årsstämman i strid med kap 8 § 32 lag om ekonomiska föreningar. Föreningen bedöms inte ha lidit någon skada av detta.

Stockholm den 21 mars 2019

Nexia Revision Stockholm KB

Carola Assarson

Auktoriserad revisor