

Årsredovisning 2020

BRF KÅLROTEN 2

769621-1726



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÅLROTEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 Klövervällsvägen 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

Emma Collin	Ordförande
Endre Marinovich	Vice ordförande/kassör
Farkhat Sharofov	
Maria Byström	
Mikael Johansson	
Leo Bo Albin Mihring	

SUPPLEANTER

Lars Häggström och Martin Rommen

VALBEREDNING

Ulrika Linder 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 2019-04-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo

Lamelis AB

FIR

Städbolaget Dactor tjänster AB

Alltrac markentrepenad AB

Pasel

Enex

EFS Fastighetsförvaltning

Nexia Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 194 400	4 234 214	4 175 464	4 214 873
Resultat efter fin. poster	-2 480 391	-1 412 449	-376 346	-121-122
Soliditet, %	69	72	72	73
Taxeringsvärde	111 961 000	111 961 000	87 782 000	87 782 000
Bostadsyta, kvm	5 685	5 685	5 685	5 685
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	581	580	579	574

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	62 188 750	-	-	62 188 750
Upplåtelseavgifter	8 723 972	-	-	8 723 972
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 091 907	-1 412 449	-	-3 504 356
Årets resultat	-1 412 449	1 412 449	-2 480 391	-2 480 391
Eget kapital	67 408 366	0	-2 480 391	64 927 975

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 504 356
Årets resultat	-2 480 391
Totalt	-5 984 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-5 984 747
	-5 984 747

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 194 400	4 234 214
Rörelseintäkter		2	-36
Summa rörelseintäkter		4 194 402	4 234 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 292 479	-3 553 241
Övriga externa kostnader	8	-1 020 021	-963 190
Personalkostnader	9	-328 704	-156 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 712	-741 416
Summa rörelsekostnader		-6 372 916	-5 414 105
RÖRELSERESULTAT		-2 178 514	-1 179 927
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-301 877	-232 545
Summa finansiella poster		-301 877	-232 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 480 391	-1 412 449
ÅRETS RESULTAT		-2 480 391	-1 412 449

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	92 079 655	87 888 839
Markanläggningar	12	310 276	397 984
Maskiner och inventarier	13	2 489	12 437
Pågående projekt		0	3 697 026
Summa materiella anläggningstillgångar		92 392 420	91 996 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 392 420	91 996 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 182	90 923
Övriga fordringar	14	59 385	41 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	286 483	164 031
Summa kortfristiga fordringar		410 050	296 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 463 092	1 319 146
Summa kassa och bank		1 463 092	1 319 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 873 142	1 615 344
SUMMA TILLGÅNGAR		94 265 561	93 611 629

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 912 722	70 912 722
Summa bundet eget kapital		70 912 722	70 912 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 504 356	-2 091 907
Årets resultat		-2 480 391	-1 412 449
Summa fritt eget kapital		-5 984 747	-3 504 356
SUMMA EGET KAPITAL		64 927 975	67 408 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 000 000	24 135 980
Övriga långfristiga skulder		300	0
Summa långfristiga skulder		6 000 300	24 135 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 639 434	0
Leverantörsskulder		1 919 102	1 261 321
Skatteskulder		3 275	130 128
Övriga kortfristiga skulder		109 342	52 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	666 133	623 159
Summa kortfristiga skulder		23 337 286	2 067 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 265 561	93 611 629

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 319 146	520 845
Resultat efter finansiella poster	-2 480 391	-1 412 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	731 712	741 416
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 748 679	-671 033
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 852	95 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	634 023	695 715
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 228 508	120 540
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 127 846	-1 447 240
Kassaflöde från investeringar	-1 127 846	-1 447 240
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 125 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 500 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 500 300	2 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	143 946	798 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 463 092	1 319 146

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	861 599	841 896
Hysesintäkter, lokaler	289 431	267 936
Hysesintäkter, p-platser	142 342	138 230
Intäktsreduktion	-3 386	0
Årsavgifter, bostäder	2 889 164	2 884 593
Övriga intäkter	15 252	101 523
Summa	4 194 402	4 234 178

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	88 114	103 707
Fastighetsskötsel	293 850	254 877
Snöskottning	30 675	98 388
Städning	37 237	53 711
Trädgårdsarbete	143 913	89 549
Övrigt	63 623	58 424
Summa	657 412	658 656

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	15 788	96 551
Reparationer	558 795	560 760
Summa	574 583	657 311

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fuktskador	1 182 660	0
Tvättstugor	0	237 600
Terrassrenovering	0	31 376
Belysning	163 375	145 625
Övrigt	0	41 288
Summa	1 346 035	455 889

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	667 386	864 837
Sophämtning	129 245	143 836
Vatten	299 631	347 759
Summa	1 096 262	1 356 432

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	281 805	128 300
Fastighetsförsäkringar	101 557	87 442
Fastighetsskatt	139 646	124 212
Samfällighet	95 000	85 000
Övrigt	179	0
Summa	618 187	424 954

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	39 710	8 224
Juridiska kostnader	603 896	407 976
Kameral förvaltning	130 820	128 752
Konsultkostnader	0	30 000
Revisionsarvoden	186 460	58 742
Övriga förvaltningskostnader	59 135	329 496
Summa	1 020 021	963 190

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	78 579	30 266
Styrelsearvoden	250 125	125 992
Summa	328 704	156 258

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	239 201	194 234
Övriga räntekostnader	62 676	38 311
Summa	301 877	232 545

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 315 624	92 315 624
Årets inköp	4 824 872	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 140 496	92 315 624
 Ingående ackumulerad avskrivning	 -4 426 785	 -3 791 851
Årets avskrivning	-634 056	-634 934
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 060 841	-4 426 785
 Utgående restvärde enligt plan	 92 079 655	 87 888 839
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 089 404</i>	<i>26 089 404</i>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 321 000	63 321 000
Taxeringsvärde mark	48 640 000	48 640 000
Summa	111 961 000	111 961 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
 Ingående ackumulerad avskrivning	 -458 867	 -371 164
Årets avskrivning	-87 708	-87 703
Utgående ackumulerad avskrivning	-546 575	-458 867
 Utgående restvärde enligt plan	 310 276	 397 984

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

2020-12-31

2019-12-31

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	477 520	477 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 520	477 520
Ingående ackumulerad avskrivning	-465 083	-446 304
Avskrivningar	-9 948	-18 779
Utgående ackumulerad avskrivning	-475 031	-465 083
Utgående restvärde enligt plan	2 489	12 437

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

2020-12-31

2019-12-31

Skattekonto	18 240	99
Övriga fordringar	41 145	41 145
Summa	59 385	41 244

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2020-12-31

2019-12-31

Bredband	18 499	25 660
Fastighetsskötsel	9 998	0
Försäkringspremier	217 174	101 831
Förvaltning	32 796	32 705
Kabel-TV	7 421	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595	3 835
Summa	286 483	164 031

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-12-22	0,55 %	3 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2021-01-25	0,53 %	3 835 980	3 835 980
Nordea Hypotek	2023-11-14	0,69 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2021-11-22	0,59 %	10 500 000	10 500 000
Nordea Hypotek	2021-06-04	0,49 %	2 500 000	
Summa			26 635 980	24 135 980
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>20 635 980</i>	

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	71 928	64 522
Förutbetalda avgifter/hyror	365 984	346 379
Löner	126 000	126 000
Sociala avgifter	36 000	36 000
Utgiftsräntor	22 395	6 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 826	13 826
Summa	666 133	623 159

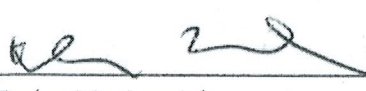
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

TÄBY, 2021 - 05 - 24

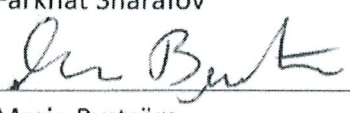
Ort och datum


Emma Collin
Ordförande


Endre Marinovich


Farkhat Sharafov

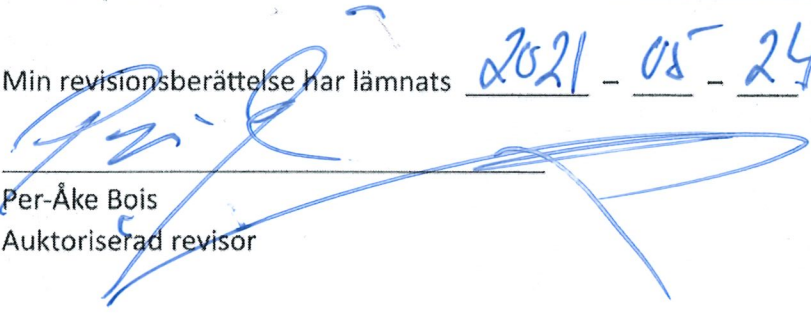

Leo Bo Albin Mihring


Maria Byström


Mikael Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

2021 - 05 - 24


Per-Åke Bois
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som noterades i föregående års revisionsberättelse på gick en utredning av de ekonomiska mellanhavandena med FIR, en tidigare leverantör.

Denna utredning syftade till att bedöma föreningens ekonomiska skada.

Mellan-havandet med FIR har utvecklats till en juridisk och ekonomisk tvist som ännu ej är avslutad.

I relation till föreningens totala balansomslutning anser vi att beloppen som det här rör sig om ej är avgörande för mina uttalanden i denna revisionsberättelse.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 2020 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 revisionsmetod i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 24 maj 2021

Nexia Revision Stockholm KB

Per-Åke Bojs
Auktoriserad revisor