

Årsredovisning 2024

Brf Kålroten 2

769621-1726



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålroten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-04.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 2	2010	Täby kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 76 bostadsrätter om totalt 5 685 kvm och 2 lokaler om 186 kvm. Byggnadernas totalyta är 5952 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma-Li Collin	Ordförande
Hanna Tingborn	Suppleant
Endre Marinovich	Styrelseledamot
Ali Yazidi	Styrelseledamot
Gabriela Suhoschi	Suppleant
Anneli Barkar	Suppleant

Valberedning

Martin Rommen
Jenny Lindberg

Firmateckning

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

Revisorer

Josef Bergerheim

Auktoriserad Revisor

Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024

●

Byte av en värmepump

Beskärning av träd mot Klövervallsvägen

Bytt kabel i marken för parkeringsbelysning bakom panncentralen
- 2023

●

Förbättringar i hyresrättslägenheter. Olika förbättringar i respektive hyresrätt efter behov.

Relining två lägenheter.

Vattenläckage i marken.

Renovering av förskolans ena badrum.

Minskat antalet tvättstugor från 4 till 2 st

Planerade underhåll

- 2026

●

Fortsatt relining av lägenheter.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissbesiktning	KONE Hiss
Panncentral	Alova
Parkeringsbevakning	P-Sevice
Revisor	Parameter Revision AB
Snöröjning	Alltrac markentrepnad AB
Teknisk förvaltning	Blinq Fastighetsförvaltning AB
Trapphusstädning	Städbolaget Dactor tjänster AB
Trädgårdsskötsel	MK Trädgård
Laddplatser	Eways AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vallatorps samfällighet, med en andel på 20%. Samfälligheten förvaltar en gemensam poolanläggning,

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en försäljning av en hyresrätt. Försäljningslikviden kommer att disponeras för planerade underhållsåtgärder samt amortering av föreningens lån i syfte att stärka dess långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt fastighetsförvaltare till Blinq Fastighetsförvaltning AB och har samtidigt avslutat avtalet med Alova, som tidigare ansvarade för skötseln av panncentralen, eftersom denna tjänst nu ingår i Blinqs uppdrag.

Under hösten beviljades Eways rekonstruktion, men företaget försattes senare i konkurs i december. Med anledning av detta har föreningen ingått ett nytt avtal med Elaway AB för driften av laddplatserna. Konkursen har även medfört en mindre ekonomisk skada för föreningen i form av uteblivna intäkter för elförbrukningen.

Föreningen har under året tecknat ett nytt elavtal med Fortum i syfte att säkerställa en långsiktigt stabil och kostnadseffektiv elförsörjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 225 488	4 605 225	4 213 883	4 153 441
Resultat efter fin. poster	-575 745	-557 795	-842 557	-1 452 423
Soliditet (%)	73	73	71	69
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	133 265 000	133 265 000	133 265 000	111 961 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	732	635	578	579
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	69,9	69,2	70,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 674	4 732	5 222	5 287
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 055	4 055	4 489	4 537
Sparande per kvm totalyta, kr	72	114	-1	-104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	146	142	167	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	45	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	187	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	3,25	1,17	0,68
Räntekänslighet (%)	6,38	7,45	9,03	9,13

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror uteslutande på planmässiga avskrivningar enligt föreningens avskrivningsprinciper. Förlusten är således inte kopplad till föreningens löpande kostnader eller kassaflöde, utan är en redovisningsteknisk effekt.

Föreningens ekonomi är i övrigt stabil och föreningen har tillräckliga medel för att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kan styrelsen vidta åtgärder såsom justering av årsavgifter, kostnadsanpassningar eller andra ekonomiska åtgärder för att återställa balans i ekonomin

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	63 756 250	-	783 750	64 540 000
Upplåtelseavgifter	12 396 472	-	1 416 250	13 812 722
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-8 279 727	-557 795	-	-8 837 522
Årets resultat	-557 795	557 795	-575 745	-575 745
Eget kapital	67 315 200	0	1 624 255	68 939 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 837 522
Årets resultat	-575 745
Totalt	-9 413 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-9 413 267
	-9 413 267

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 225 488	4 605 225
Övriga rörelseintäkter	3	76 798	30 518
Summa rörelseintäkter		5 302 286	4 635 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 514 782	-3 072 194
Övriga externa kostnader	9	-283 912	-249 572
Personalkostnader	10	-218 507	-114 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-827 424	-915 124
Summa rörelsekostnader		-4 844 626	-4 351 182
RÖRELSERESULTAT		457 660	284 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 448	19 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 049 853	-861 627
Summa finansiella poster		-1 033 406	-842 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-575 745	-557 795
ÅRETS RESULTAT		-575 745	-557 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	90 736 362	90 463 007
Markanläggningar	13	252 244	266 752
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 988 606	90 729 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 988 606	90 729 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122 101	126 745
Övriga fordringar	15	20 655	18 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 549	204 697
Summa kortfristiga fordringar		230 305	350 322
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 257 250	1 406 165
Summa kassa och bank		3 257 250	1 406 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 487 555	1 756 487
SUMMA TILLGÅNGAR		94 476 160	92 486 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 352 722	76 152 722
Summa bundet eget kapital		78 352 722	76 152 722
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 837 522	-8 279 727
Årets resultat		-575 745	-557 795
Summa ansamlad förlust		-9 413 267	-8 837 522
SUMMA EGET KAPITAL		68 939 455	67 315 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 500 000	1 000 000
Övriga långfristiga skulder		-600	-600
Summa långfristiga skulder		11 499 400	999 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 635 980	23 135 980
Leverantörsskulder		652 291	314 815
Skatteskulder		16 594	-242
Övriga kortfristiga skulder		6 889	10 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	725 552	710 306
Summa kortfristiga skulder		14 037 306	24 171 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 476 160	92 486 246

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 660	284 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	827 424	915 124
	1 285 084	1 199 685
Erhållen ränta	16 448	19 271
Erlagd ränta	-1 087 198	-876 674
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 334	342 282
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	120 017	-26 991
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	403 005	-80 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	737 355	234 478
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 086 271	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 086 271	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 200 000	0
Amortering av lån	0	-2 500 000
Depositioner	0	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 200 000	-2 500 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 851 084	-2 266 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 406 165	3 672 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 257 250	1 406 165

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 781 919	3 239 319
Hysesintäkter, bostäder	732 947	758 281
Hysesintäkter, lokaler	385 788	358 313
Hysesintäkter, p-platser	231 460	227 069
Övriga intäkter	92 174	21 243
El	1 200	1 000
Summa	5 225 488	4 605 225

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-11	-1
Elprisstöd	0	7 244
Övriga intäkter	300	0
Försäkringsersättning	52 500	20 413
Övriga rörelseintäkter	24 009	2 862
Summa	76 798	30 518

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	92 077	254 592
Städning	54 736	44 227
Besiktning och service	198 187	34 713
Trädgårdsarbete	55 815	39 568
Snöskottning	115 481	154 906
Övrigt	54 373	42 953
Summa	570 669	570 959

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	135 824	108 313
Bostäder	32 056	4 881
Lokaler	-298	5 644
Tvättstuga	39 410	34 209
Dörrar och lås/porttele	2 346	570
VA	23 569	41 932
Värme	398 081	27 427
Ventilation	0	13 058
El	1 300	0
Hissar	0	17 153
Tak	9 325	0
Fasader	39 359	0
Fönster	0	15 853
Garage och p-platser	56 250	0
Försäkringsärende/vattenskada	6 163	11 464
Summa	743 385	280 504

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	0	172 031
Tvättstuga	0	59 517
Övriga gemensamma utrymmen	0	30 000
VA	0	51 563
El	178 954	0
Fönster	0	6 700
Summa	178 954	319 811

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	868 875	843 563
Vatten	335 698	270 640
Sophämtning	115 642	62 944
Summa	1 320 215	1 177 147

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	133 943	121 260
Självrisker	0	54 910
Kabel-TV	0	7 346
Bredband	16 278	34 924
Bredband/Kabeltv	210 362	222 618
Samfällighet	166 750	125 000
Fastighetsskatt	174 227	157 715
Summa	701 560	723 773

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 783	6 673
Övriga förvaltningskostnader	40 152	39 166
Juridiska kostnader	600	1 594
Revisionsarvoden	37 125	52 631
Ekonomisk förvaltning	159 252	149 508
Konsultkostnader	45 000	0
Summa	283 912	249 572

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	166 267	84 240
Sociala avgifter	52 240	30 052
Summa	218 507	114 292

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	24 936
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 004 570	826 164
Övriga räntekostnader	45 283	10 527
Summa	1 049 853	861 627

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 068 704	98 068 704
Årets inköp	1 086 271	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 154 975	98 068 704
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 605 697	-6 705 081
Årets avskrivning	-812 916	-900 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 418 613	-7 605 697
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 736 362	90 463 007
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 089 404</i>	<i>26 089 404</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 657 000	80 657 000
Taxeringsvärde mark	52 608 000	52 608 000
Summa	133 265 000	133 265 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	856 851	856 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-590 099	-575 591
Årets avskrivning	-14 508	-14 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-604 607	-590 099
Utgående restvärde enligt plan	252 244	266 752

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 520	477 520
Utgående anskaffningsvärde	477 520	477 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-477 520	-477 520
Utgående avskrivning	-477 520	-477 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 084	18 702
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 571	178
Summa	20 655	18 880

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 296	25 130
Försäkringspremier	23 757	134 312
Bredband	-11 188	4 198
Förvaltning	41 684	41 057
Summa	87 549	204 697

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-12-23	2,95 %	2 800 000	2 800 000
Nordea Hypotek	2025-03-20	3,33 %	3 835 980	3 835 980
Nordea Hypotek	2025-12-15	2,95 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,70 %	10 500 000	10 500 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	4,20 %	1 000 000	1 000 000
Summa			24 135 980	24 135 980
Varav kortfristig del			12 635 980	23 135 980

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

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	145 796	104 107
Löner	39 600	39 600
Sociala avgifter	12 440	12 440
Utgiftsräntor	37 555	74 900
Förutbetalda avgifter/hyror	460 161	449 259
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	725 552	710 306

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 har skett en engångsamortering om 1 mkr av banklånet.

Underskrifter

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

Täby

Ali Yazidi
Styrelseledamot

Emma-Li Collin
Ordförande

Endre Marinovich
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 10:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 18:00

DOCUMENT ID:

SylBZn90yg

ENVELOPE ID:

SyT4Zh9Ckg-SylBZn90yg

DOCUMENT NAME:

Brf Kålroten 2, 769621-1726 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Endre Marinovich endre.marinovich@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 22:13 14.04.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.67.76.6
2. ALI YAZIDI alben61@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2025 16:22 14.04.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.12.225
3. EMMA-LI COLLIN emma-collin@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 10:23 23.04.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.48.21
4. JOSEF LASSE BERGERHEIM josef.bergerheim@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 10:56 23.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.242.254

* 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 2024.

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 2024 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION



r1xp4b3cAkg-B1bBZn50kl

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



r1xp4b3cAkg-B1bBZn50kl



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 10:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 18:00

DOCUMENT ID:

B1bBZn50kl

ENVELOPE ID:

r1xp4b3cAkg-B1bBZn50kl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kålroten 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEF LASSE BERGERHEIM	 Signed	23.04.2025 10:55	eID	Swedish BankID
josef.bergerheim@parameterrevisio n.se	Authenticated	23.04.2025 10:51	Low	IP: 20.91.242.254

* 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