



BRF KÄRRINGSTAN
Org nr 769617-7836

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juli 2015.

Föreningens tomträtt

Föreningen har den 15 januari 2009 förvärvat tomträtten Märket 1 i Stockholms kommun av Seniorgården AB. Överlåtelsen är inskriven den 19 maj 2009. Tomträttsavtal är upprättat mellan Seniorgården AB och Stockholms kommun den 1 juli 2008. Tomträttsavgälden är oförändrad i 10 år till den 1 juli 2018. Omförhandling har genomförts och resulterade 26 januari 2017 i nytt avtal som skall gälla från 1 juli 2018.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i tre våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 788 kvm. Föreningen disponerar 22 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Moderna försäkringar).

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet/ festlokal som medlemmarna kan hyra.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med;

- * Åkerlunds Fastighetsservice AB för fastighetsförvaltning inklusive jour.
- * Skurgubben Städservice AB för trappstädning.
- * Svensk Markservice AB för snöröjning och halkbekämpning.
- * LW Sverige AB för takskottning och takunderhåll.
- * Suez Recycling AB för tömning behållare för källsorterat avfall.
- * Lövhagen Mark och Trädgård för tillsyn/service på behållare för hushållssopor och för källsorterat avfall.
- * Enstar AB för service av värmeanläggning
- * Schindler Hiss AB för hisservice.
- * Inspecta för hissinspektion
- * Berendsen Textil Service för entrémattor

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Fastum UBC Förvaltning AB.

Föreningens långsiktiga lån

Fastighetslånen är placerade till de villkor som framgår i not 10.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kr (180 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver har föreningen gjort extra amortering om 600 000 kr (300 000 kr).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015 till 2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2017 uppgår till 657 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 55 600 tkr, varav byggnadsvärde 39 000 tkr och markvärde 16 600 tkr. Värdeår 2009.

Avsättning till yttre fond

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 40 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Föreningen har en underhållsplan, och därför kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. Underhållsplanen kräver 2,9 mkr i underhållskostnader för perioden 2017 – 2027. Styrelsen föreslår avsättning med 210 tkr/år.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Under år 2017 var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade avgifter 2018.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 april 2017 haft följande sammansättning:

Marina Wahlberg	Ledamot	Ordförande, fastighetsfrågor
Nils Eriksson	Ledamot	Sekreterare, nycklar
Sören Hallin	Ledamot	Kassör, hemsida, p-platser
Monica Ahlström	Ledamot	Gästlägenhet, handkassa, trädgård, trivselgrupp
Lillemor Lindqvist	Ledamot	Trivselgrupp, städning, sophantering
Mikael Åkerman	Suppleant	Snöröjning, brandskydd
Ewa Winblad	Suppleant	Avgick den 8 november 2017

Vid föreningsstämman avgick Laila Nilsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (tretton) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Moderna försäkringar).

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie
KPMG	
KPMG	Suppleant

Valberedning

Agnetha Styrwoldt-Alfheim	Sammanställande
Jan-Erik Wildert	
Monica Lundblom	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har blivit nya regler för parkering på gatorna i närområdet och om hur man betalar avgiften, vilket medlemmarna informerades om i ett särskilt utdelat meddelande.

Gästlägenhetens textilier har uppgraderats, den har storstädats och regler för uthyrning har uppdaterats.

Stampsplning i alla fyra husen utfördes i mars under två dagar. Planeras för vart 7:e år.

Eftersom en av radonsugarna inte fungerat görs radonmätningen om, men kraftigare sugor installerades av JM/OKAB under sommaren. Ny kontrollmätning genomförs vintern 2017/2018.

Byte av bredbandsswitchar utfördes under sommaren, och byte av routrar skedde sista augustiveckan, allt i Telias regi.

Filterbyte genomfördes första veckan i september.

Vi har fått påpekande från Kommunen om spalten i stenkanten nederst på parkeringen som leder regnvatten ut mot skogen. Det åtgärdades, sattes igen, av JM.

Vi har också fått påpekande om gräs/löv/kompost högen som uppstått på andra sidan gångvägen. Det togs om hand på höststäddagen även om den var orsakad av andra boende än bara våra.

En ny och bättre mangel till tvättstugan inköptes och installerades vid månadsskiftet oktober/november.

Bolagsverket har infört en regel att alla brf. skall anmäla s.k. verklig huvudman. D.v.s. någon som kan ha mer än 25% av rösterna eller har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av styrelseledamöterna. Inget av detta gäller i vår brf. så vi har anmält till Bolagsverket att vi inte har någon verklig huvudman.

Lagen om ekonomiska föreningar, dit bostadsrättsföreningar hör, ändrades under 2016, vilket innebar att vissa paragrafer i våra stadgar behövde anpassas till lagstiftningen innan sista juni 2018.

Branschorganisationen Bostadsrätterna föreslog samtidigt vissa förtydliganden och ändringar i sina mönsterstadgar, dem som våra stadgar bygger på.

För att besluta om dessa stadgeändringar avhölls en Extra föreningsstämma 29:e november. Ett andra beslut för att formellt fastslå dessa ”nya” stadgar (utan ändringar) sker på vårens föreningsstämma.

Två lån omförhandlades, ett på fem år och det rörliga lånet förnyades som rörligt.

Buskarna utmed fasaden mot gatan på 53:an flyttades till kanten ned mot skogen och ersattes med diverse plantor.

Vårstäddag avhölls 21/5 och höststäddag 15/10. Gångse aktiviteter utfördes.

Gästlägenheten har varit uthyrd 32 nätter under året.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48	49
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-2</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	48

Under året har en (en) bostadsrätt överlåtits. Ingen andrahandsuthyrning har förekommit.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 180,54	2 176,06	2 148,57	2 115,11
Resultat efter finansiella poster tkr	-436,17	-376,37	-474,85	-540,63
Resultat exkl avskrivningar tkr	620,58	680,38	581,90	516,12
Soliditet %	85,31	84,71	84,41	83,91
Genomsnittlig skuldränta %	1,85	1,78	2,07	2,67
Fastighetens belåningsgrad %	14,38	15,00	15,31	15,81
Fastighetslån/kvm kr	5 212,00	5 491,00	5 664,00	5 907,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 699 000	31 051 000	553 650	-571 594	-376 370	87 355 686
Disposition av föregående års resultat:			210 000	-586 370	376 370	0
Årets resultat					-436 167	-436 167
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	763 650	-1 157 964	-436 167	86 919 519

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 157 964
årets förlust	-436 167
	-1 594 131

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	210 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 750
i ny räkning överföres	-1 770 381
	-1 594 131

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 180 535	2 176 063
Summa rörelseintäkter		2 180 535	2 176 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 103 702	-1 046 542
Övriga externa kostnader	4	-131 376	-119 536
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-48 665	-52 046
Avskrivningar	6	-1 056 750	-1 056 750
Summa rörelsekostnader		-2 340 493	-2 274 874
Rörelseresultat		-159 958	-98 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 209	-277 791
Summa finansiella poster		-276 209	-277 559
Resultat efter finansiella poster		-436 167	-376 370
Årets resultat		-436 167	-376 370

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 017 000	102 073 750
Summa materiella anläggningstillgångar		101 017 000	102 073 750
Summa anläggningstillgångar		101 017 000	102 073 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	739 869	921 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 790	118 180
Summa kortfristiga fordringar		861 659	1 039 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 228	11 086
Summa kassa och bank		2 228	11 086
Summa omsättningstillgångar		863 887	1 050 314
SUMMA TILLGÅNGAR		101 880 887	103 124 064

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		763 650	553 650
Summa bundet eget kapital		88 513 650	88 303 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 157 964	-571 594
Årets resultat		-436 167	-376 370
Summa fritt eget kapital		-1 594 131	-947 964
Summa eget kapital		86 919 519	87 355 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 350 000	15 130 000
Summa långfristiga skulder		14 350 000	15 130 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	180 000	180 000
Leverantörsskulder		79 759	85 885
Skatteskulder		43 894	42 670
Övriga skulder		0	4 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	307 715	325 403
Summa kortfristiga skulder		611 368	638 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 880 887	103 124 064

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-436 167	-376 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 056 750	1 056 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		620 583	680 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		183 446	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 983	-30 228
Förändring av leverantörsskulder		-6 125	4 621
Förändring av kortfristiga skulder		-204 330	44 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		589 591	699 111
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-780 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-780 000	-480 000
Årets kassaflöde		-190 409	219 111
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		910 926	691 815
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7, 9	720 517	910 926

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs fastigheten av med 1% av anskaffningsvärdet tills annat sägs eller andra nya regler avseende bostadsrättsföreningar kommer. Årets avskrivning av fastigheten uppgår till 1 056 750 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 028 732	2 028 732
P-plats och garage	145 210	144 130
Hysesbortfall, parkering	-3 007	-15 400
Övernattnings-/gästlägenhet	9 600	18 600
Övriga intäkter	0	1
	2 180 535	2 176 063

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	37 955	37 500
Trädgårdsskötsel	29 606	31 265
Städkostnader	50 463	41 013
Hyra av entrémattor	31 780	31 411
Snöröjning/sandning	34 833	50 688
Hisskostnader	28 426	22 782
Besiktningkostnader	0	14 090
Reparationer	16 189	51 468
Hissreparationer	10 950	2 313
Planerat underhåll	33 750	0
Fastighetsel	282 265	236 053
Vatten och avlopp	51 143	45 436
Avfallshantering	67 342	69 142
Försäkringskostnader	19 812	18 927
Tomträttsavgäld	280 752	280 752
Kabel-tv	89 852	89 845
Förbrukningsinventarier	8 233	5 584
Förbrukningsmaterial	16 751	3 152
Övriga serviceavtal	13 600	15 120
	1 103 702	1 046 541

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	22 338	21 556
Telefoni	977	1 036
Porto	2 126	2 286
Revisionsarvode	13 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	67 327	59 092
Bankkostnader	2 300	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 840	4 840
Övriga poster	17 718	14 976
	131 376	119 536

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2017	2016
Styrelsearvode	41 500	44 500
Sociala avgifter	7 165	7 546
	48 665	52 046

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående avskrivningar	-3 601 250	-2 544 500
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 658 000	-3 601 250
Utgående redovisat värde	101 017 000	102 073 750
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	55 600 000	55 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	21 580	21 208
Avräkningskonto förvaltare	718 289	899 840
	739 869	921 048

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	6 710	6 391
Förutbetald tomträttsavgäld	70 188	70 188
Förutbetald internetkostnad	7 488	7 488
Förutbetald förvaltningskostnad	18 954	18 613
Förutbetald medlemsavgift	4 840	4 840
Förutbetald serviceavtal	13 610	10 660
	121 790	118 180

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 228	11 086
	2 228	11 086

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,65	2022-09-14	3 185 000	3 965 000
Nordea	0,36	2018-10-31	3 420 000	3 420 000
Nordea	3,60	2018-09-19	4 000 000	4 000 000
Nordea	1,55	2020-08-19	3 925 000	3 925 000
- Kortfristig del av lån			-180 000	-180 000
			14 350 000	15 130 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	31 561	41 776
Upplupna styrelsearvoden	26 000	26 000
Beräknade sociala avgifter	2 000	2 000
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna elkostnader	36 920	28 600
Upplupen städkostnad	4 163	4 163
Upplupna avfallskostnader	5 000	5 000
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	5 625	20 438
Upplupen trädgårdskostnad	0	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	183 446	174 426
	307 715	325 403

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny kontrollmätning av radonvärdet i de tre drabbade lägenheterna avslutades i januari med godkända värden.

Planerad verksamhet kommande år:

Inhämta och analysera förslag till optimering av värmeanläggningen.

Vi fortsätter att utvärdera lämplig lösning för hjärtstartare att placeras i två av husen. Men framförallt vill vi ha några medlemmar att här på plats utbilda sig i handhavandet av en hjärtstartare.

Styrelsen har att förtydliga för medlemmarna vad som gäller beträffande försäkringar vid t.ex. inbrott (ref. § 35 i stadgeförslaget).

Omförhandling av lån (ett fast, ett rörligt).

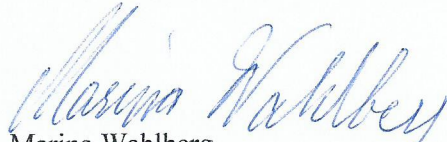
Omplantering enl. plan av de häckar som står för nära fasaden.

Not 13 Ställda säkerheter

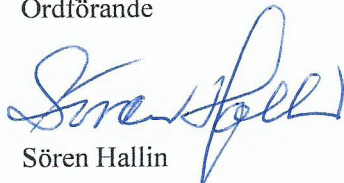
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 5 mars 2018


Marina Wahlberg
Ordförande


Nils Eriksson


Sören Hallin

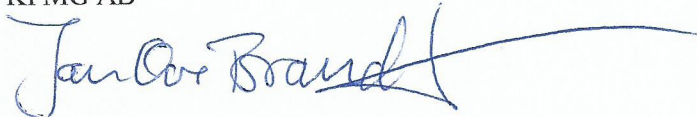

Monica Ahlström

Lillemor Lindqvist



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2018
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kärringstan, org. nr 769617-7836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärringstan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Kärringstan för år 2017 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna den 18 mars 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor