



BRF KÄRRINGSTAN
Org nr 769617-7836

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 1 juni 2018.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten Märket 1 i Stockholms kommun av Seniorgården AB den 15 januari 2009. Överlåtelsen blev inskriven den 19 maj 2009. Tomträttsavtal upprättades mellan Seniorgården AB och Stockholms kommun den 1 juli 2008. Tomträttsavgälden var oförändrad i tio år till den 1 juli 2018. Omförhandling har genomförts och resulterade den 26 januari 2017 i ett nytt avtal från den 1 juli 2018 till den 1 juli 2028. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Protector Forsikring).

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet/ 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.
- * Kiwa Inspecta för hissinspektion.
- * Berendsen Textil Service för entrémattor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Fastum AB.

Föreningens långsiktiga lån

Fastighetslånen är placerade till de villkor som framgår i not 12.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kr (390 000 kr).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år 2015 till 2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för år 2019 uppgår till 688 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 66 000 tkr, varav byggnadsvärde 43 000 tkr och markvärde 23 000 tkr. Värdeår 2009.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska det till fonden 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 3,6 mkr i underhållskostnader för perioden år 2020 till 2029. Styrelsen föreslår avsättning med 260 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 2019 var januari månad avgiftsfri. I övrigt var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2020.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 23 april 2019 haft följande sammansättning:

Marina Wahlberg	Ledamot	Ordförande
Monica Ahlström	Ledamot	
Sören Hallin	Ledamot	
Monica Gustafsson	Ledamot	
Jan-Eric Wildert	Ledamot	
Karin Hallberg	Suppleant	
Bo Lennart Andersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 14 (12) protokollförda sammanträden.

Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att installera solenergi i form av solpaneler på taket till Dalgårdsvägen 55.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Protector Forsikring).

Revisorer

Jan-Ove Brandt Ordinarie
KPMG

KPMG Suppleant

Valberedning

Agnetha Styrwoldt-Alfheim Sammankallande
Rigmor Hällsjö
Monica Lundblom

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari månad gjordes avgiftsfri efter det goda ekonomiska resultatet 2018.

Tre nya värmepumpar i värmesystemet installerades att ersätta tre icke fungerande.

Solceller har monterats på taket på nr 55.

Nya brandvarnare har delats ut till samtliga lägenheter.

Filterbyte i lägenheternas ventiler har genomförts.

Checklista för egenkontroll av kranar, rörkopplingar, köksmaskiner mm har delats ut.

Vissa takarmaturer i trapphusen har bytts mot armaturer med nödbelysning. I tvättstugan och i cykelförrådet i nr 53 har nödbelysning också monterats.

Föreningen fyllde år under 2019, 10 år sedan första inflyttningarna. Det firades med en gemensam middag på restaurang Nytorpet.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48	48
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-3</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	48

Under året har tre (tre) bostadsrätter överlåtits. Ingen andrahandsuthyrning har förekommit.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 003	2 175	2 181	2 176
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 093	-665	-436	-376
Resultat exkl avskrivningar tkr	-33	392	621	680
Soliditet %	85,28	85,68	85,31	84,71
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,71	1,85	1,78
Fastighetens belåningsgrad, %	14,11	14,15	14,38	15,00
Fastighetslån/kvm kr	5 007	5 072	5 212	5 491

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	939 900	-1 770 381	-664 609	86 254 910
Disposition av föregående års resultat:			98 250	-762 859	664 609	0
Årets resultat					-1 092 827	-1 092 827
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	1 038 150	-2 533 240	-1 092 827	85 162 083

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 533 240
årets förlust	-1 092 827
	-3 626 067

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	260 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-574 176
i ny räkning överföres	-3 311 891
	-3 626 067

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 003 271	2 175 237
Summa rörelseintäkter		2 003 271	2 175 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 660 348	-1 342 975
Övriga externa kostnader	4	-138 000	-142 188
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-55 943	-52 129
Avskrivningar	6, 7	-1 059 815	-1 056 750
Summa rörelsekostnader		-2 914 106	-2 594 042
Rörelseresultat		-910 835	-418 805
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 992	-245 804
Summa finansiella poster		-181 992	-245 804
Resultat efter finansiella poster		-1 092 827	-664 609
Årets resultat		-1 092 827	-664 609

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 903 500	99 960 250
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 160	0
Pågående nyanläggningar	8	288 201	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 278 861	99 960 250
Summa anläggningstillgångar		99 278 861	99 960 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	476 633	620 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 601	94 213
Summa kortfristiga fordringar		574 234	714 953
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	4 322	629
Summa kassa och bank		4 322	629
Summa omsättningstillgångar		578 556	715 582
SUMMA TILLGÅNGAR		99 857 417	100 675 832

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		1 038 150	939 900
Summa bundet eget kapital		88 788 150	88 689 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 533 240	-1 770 381
Årets resultat		-1 092 827	-664 609
Summa fritt eget kapital		-3 626 067	-2 434 990
Summa eget kapital		85 162 083	86 254 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 780 000	13 960 000
Summa långfristiga skulder		13 780 000	13 960 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	180 000	180 000
Leverantörsskulder		356 004	114 713
Skatteskulder		46 104	45 050
Övriga skulder		5 590	4 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	327 636	116 308
Summa kortfristiga skulder		915 334	460 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 857 417	100 675 832

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 092 827	-664 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 059 815	1 056 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-33 012	392 141
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-173 246
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 761	26 795
Förändring av leverantörsskulder		241 291	34 954
Förändring av kortfristiga skulder		213 120	-12 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417 638	268 490
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-378 426	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 426	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-180 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-180 000	-390 000
Årets kassaflöde		-140 788	-121 510
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		599 007	720 517
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	458 219	599 007

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 avskrivningar.

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 boarea av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 859 671	2 028 732
Hyror parkering	133 950	141 280
Hysesbortfall parkering	-4 950	-2 750
Övernattnings-/gästlägenhet	14 600	6 700
Övriga intäkter	0	1 275
	2 003 271	2 175 237

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	39 655	39 054
Trädgårdsskötsel	33 916	43 806
Städkostnader	52 035	51 292
Hyra av entrémattor	31 230	32 195
Snöröjning/sandning	31 732	60 250
Systematiskt brandskyddsarbete	1 081	0
Hisskostnader	39 824	31 494
Reparationer	113 572	110 087
Hissreparationer	7 092	44 722
Planerat underhåll	574 176	111 750
Fastighetsel	250 147	304 182
Vatten och avlopp	52 759	51 972
Avfallshantering	76 232	84 601
Försäkringskostnader	22 662	21 474
Tomträttsavgäld	158 000	219 376
Kabel-tv	89 900	89 896
Förbrukningsinventarier	3 866	19 704
Förbrukningsmaterial	16 211	7 962
Serviceavtal	61 241	14 106
Övriga driftskostnader	5 017	5 052
	1 660 348	1 342 975

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	23 392	22 712
Telefoni	872	872
Porto	2 124	2 018
Revisionsarvode	15 281	13 998
Ekonomisk förvaltning	65 859	64 861
Bankkostnader	2 000	2 300
Medlems-/föreningsavgifter	4 940	4 840
Övriga poster	23 532	30 587
	138 000	142 188

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2019	2018
Styrelsearvode	46 500	44 800
Sociala avgifter	9 443	7 329
	55 943	52 129

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående avskrivningar	-5 714 750	-4 658 000
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 771 500	-5 714 750
Utgående redovisat värde	98 903 500	99 960 250
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	16 600 000
	66 000 000	55 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Inköp	90 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 225	0
Årets avskrivningar	-3 065	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 065	0
Utgående redovisat värde	87 160	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	288 201	0
	288 201	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 736	22 362
Avräkningskonto förvaltare	453 897	598 378
	476 633	620 740

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 640	7 381
Förutbetald tomträttsavgäld	39 500	39 500
Förutbetald internetkostnad	7 492	7 492
Förutbetald förvaltningskostnad	20 124	17 210
Förutbetald medlemsavgift	5 030	4 940
Förutbetalt serviceavtal	17 815	17 690
	97 601	94 213

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 322	629
	4 322	629

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,650	2022-09-14	2 825 000	3 005 000
Nordea	0,881	2020-10-30	3 210 000	3 210 000
Nordea	1,150	2021-09-15	4 000 000	4 000 000
Nordea	1,550	2020-08-19	3 925 000	3 925 000
- Kortfristig del av lån			-180 000	-180 000
			13 780 000	13 960 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 139	8 703
Upplupna styrelsearvoden	27 000	26 000
Beräknade sociala avgifter	4 000	2 000
Beräknat revisionsarvode	14 000	13 000
Upplupna elkostnader	24 916	28 592
Upplupna städkostnader	4 365	4 250
Upplupna avfallskostnader	7 395	7 563
Upplupna vattenkostnader	13 277	0
Upplupna kostnader snöröjning/sandning	0	16 000
Upplupna kostnader underhållsavtal	46 782	0
Förutbetalda avgifter och hyror	174 762	10 200
	327 636	116 308

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

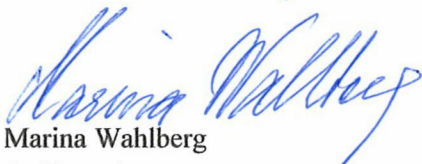
Färdigställande av solceller för elproduktion.

Upphandling av ny fastighetsskötare.

Utbyte/reparationer av underjordiska sopkärl.

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

Stockholm den 24 februari 2020



Marina Wahlberg
Ordförande



Jan-Eric Wildert



Sören Hallin



Monica Ahlström



Monica Gustafsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärringstan för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kärringstan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 31 mars 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor