



BRF KÄRRINGSTAN
Org nr 769617-7836

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2007. Ekonomisk plan registrerades 23 januari 2009. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2018.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 augusti 2020 genom poströstning, vilket gjorts möjligt enligt den tillfälliga lagen om hur föreningsstämmor kan hållas under den pågående pandemin.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Marina Wahlberg	Ledamot	Ordförande
Karin Hallberg	Ledamot	
Monica Gustafsson	Ledamot	
Bo Lennart Andersson	Ledamot	
Monica Ahlström	Ledamot	Avgått september 2020
Monica Stenbeck	Suppleant	
Agnetha Styrwoldt-Alfheim	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marina Wahlberg, Monica Gustafsson och Karin Hallberg.

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

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

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

Revisorer

Jan-Ove Brandt Ordinarie (t o m 2020-12-31)
KPMG
Catrin Moberg Ordinarie (fr o m 2021-01-01)
KPMG

Valberedning

Britt Jakobsson Sammankallande
Ulla Skarin

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Märket 1 i Stockholms kommun av Seniorsgården AB den 15 januari 2009. Överlåtelsen blev inskriven den 19 maj 2009.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Gällande avtal avseende tomträttsavgäld löper 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Folksam).

Byggnadsår och ytor

På föreningens fastighet finns fyra flerbostadshus i tre våningar, som färdigställdes 2009. Värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2788 kvm, varav 2788 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen disponerar 22 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2061. Uppvärmning sker genom bergvärme. Värmeåtervinning sker genom luftvärmeväxlare på hustaken. Solpaneler finns på ett av hustaken.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Fastighetsförvaltning inkl jour
Ekonomisk förvaltning
Service värmeanläggning
Driftövervakning
Fastighetsel
Tömning av behållare för källsorterat avfall
Service avfallskasuner
Snöröjning och halkbekämpning
Taksiktning och takunderhåll

Leverantör

Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fastum AB
Enstar AB
KTC AB
Vattenfall AB
PreZero AB
Lövhagen Mark och Trädgård AB
Svensk Markservice AB
LW Sverige AB

Hisservice	Schindler Hiss AB
Hissinspektion	Kiwa Inspecta AB
Trappstädning	Skurgubbens Städservice AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Tripple play (bredband, TV, telefoni)	Telia AB

Ekonomi

Fastighetslån

Föreningens lån är placerade till de villkor som framgår i not.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kr (180 000 kr). Ett nytt lån om 550 000 kr togs upp för finansiering av nya värmepannor. 350 000 kr återbetalades under året och 200 000 kr lades till ett annat lån som omsattes.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år och belastades därefter med halv fastighetsavgift år 2015 till 2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för år 2020 uppgår till 1 429 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.

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 ca 4,4 mkr i underhållskostnader för perioden år 2021 till 2030. Styrelsen föreslår avsättning med 400 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 2020 var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2021.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

- Installation av nya värmepumpar påbörjades i december 2019 och slutfördes i januari.
- Installation av solpaneler, påbörjat i december 2019, slutfördes och togs i drift i januari. Under året stod solpanelerna för drygt 10 % av föreningens elförbrukning.
- Skarvar på takpapp under solpanelerna har förstärkts.
- Upphandling av fastighetsskötsel har genomförts. Ny fastighetsskötare tillträder 1 januari 2022.
- Utredning av byte av underjordiska sopbehållare har genomförts.
- Vattenskada inträffade i december i källaren i ett av föreningens hus pga pumphaveri.

- Ny pump har installerats.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	47	48
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-5</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	47

Under året har fyra (tre) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 173	2 003	2 175	2 181
Resultat efter finansiella poster tkr	-633	-1 093	-665	-436
Resultat exkl. avskrivningar tkr	469	-33	392	621
Soliditet %	85,36	85,28	85,68	85,31
Genomsnittlig skuldränta %	1,32	1,29	1,71	1,85
Fastighetens belåningsgrad %	14,29	14,11	14,15	14,38
Fastighetslån/kvm kr	5 014	5 007	5 072	5 212

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	1 038 150	-2 533 240	-1 092 827	85 162 083
Disposition av föregående års resultat:			-314 176	-778 651	1 092 827	0
Årets resultat					-632 794	-632 794
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	723 974	-3 311 891	-632 794	84 529 289

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 311 891
årets förlust	-632 794
	-3 944 685

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	400 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-284 534
i ny räkning överföres	-4 060 151
	-3 944 685

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 172 593	2 003 271
Summa rörelseintäkter		2 172 593	2 003 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 278 329	-1 660 348
Övriga externa kostnader	4	-189 463	-138 000
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-51 247	-55 943
Avskrivningar	6, 7	-1 101 818	-1 059 815
Summa rörelsekostnader		-2 620 857	-2 914 106
Rörelseresultat		-448 264	-910 835
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 530	-181 992
Summa finansiella poster		-184 530	-181 992
Resultat efter finansiella poster		-632 794	-1 092 827
Årets resultat		-632 794	-1 092 827

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	97 846 750	98 903 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	324 668	87 160
Pågående nyanläggningar	8	0	288 201
Summa materiella anläggningstillgångar		98 171 418	99 278 861
Summa anläggningstillgångar		98 171 418	99 278 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	773 193	476 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 713	97 601
Summa kortfristiga fordringar		854 906	574 234
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 526	4 322
Summa kassa och bank		5 526	4 322
Summa omsättningstillgångar		860 432	578 556
SUMMA TILLGÅNGAR		99 031 850	99 857 417

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		723 974	1 038 150
Summa bundet eget kapital		88 473 974	88 788 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 311 891	-2 533 240
Årets resultat		-632 794	-1 092 827
Summa fritt eget kapital		-3 944 685	-3 626 067
Summa eget kapital		84 529 289	85 162 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 800 000	13 780 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	13 780 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 180 000	180 000
Leverantörsskulder		102 946	356 004
Skatteskulder		71 978	46 104
Övriga skulder		7 023	5 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	340 614	327 636
Summa kortfristiga skulder		4 702 561	915 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 031 850	99 857 417

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		469 024	-33 012
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		15 208	160 801
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		-212 773	289 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		271 459	417 638
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-66 425	-378 426
Statligt bidrag solcellsanläggning		72 050	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 625	-378 426
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		20 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 000	-180 000
Årets kassaflöde		297 084	-140 788
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		458 219	599 007
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	755 303	458 219

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 en procent 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 bostadsrättsarea.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 028 732	1 859 671
Hyror parkering	137 555	133 950
Hyresbortfall parkering	0	-4 950
Övernattnings-/gästlägenhet	6 300	14 600
Övriga intäkter	6	0
	2 172 593	2 003 271

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	40 115	39 655
Trädgårdsskötsel	4 814	33 916
Städkostnader	53 253	52 035
Hyra av entrémattor	36 262	31 230
Snöröjning/sandning	9 930	31 732
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 081
Hisskostnader	42 302	39 824
Reparationer	89 642	113 572
Hissreparationer	22 718	7 092
Planerat underhåll	284 534	574 176
Fastighetsel	235 547	250 147
Vatten och avlopp	54 012	52 759
Avfallshantering	94 269	76 232
Försäkringskostnader	24 525	22 662
Tomträttsavgäld	158 000	158 000
Kabel-tv	96 550	89 900
Förbrukningsinventarier	765	3 866
Förbrukningsmaterial	6 825	16 211
Serviceavtal	18 282	61 241
Övriga driftskostnader	5 984	5 017
	1 278 329	1 660 348

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	48 586	23 392
Telefoni	872	872
Datorkommunikation	170	0
Porto	2 125	2 124
Revisionsarvode	14 563	15 281
Ekonomisk förvaltning	69 113	65 859
Bankkostnader	4 000	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 030	4 940
Övriga poster	45 004	23 532
	189 463	138 000

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2020	2019
Styrelsearvode	46 500	46 500
Sociala avgifter	4 747	9 443
	51 247	55 943

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående avskrivningar	-6 771 500	-5 714 750
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 828 250	-6 771 500
Utgående redovisat värde	97 846 750	98 903 500
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	90 225	0
Inköp	0	90 225
Omklassificeringar	282 576	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 801	90 225
Ingående avskrivningar	-3 065	0
Årets avskrivningar	-45 068	-3 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 133	-3 065
Utgående redovisat värde	324 668	87 160

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värden	288 201	0
Inköp	66 425	288 201
Statligt bidrag	-72 050	0
Omklassificeringar	-282 576	0
	0	288 201

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	23 416	22 736
Avräkningskonto förvaltare	749 777	453 897
	773 193	476 633

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	8 442	7 640
Tomträttsavgäld	39 500	39 500
Internetkostnad	7 958	7 492
Förvaltningskostnad	20 673	20 124
Medlemsavgift	5 140	5 030
Serviceavtal	0	17 815
	81 713	97 601

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 526	4 322
	5 526	4 322

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,65	2022-09-14	2 645 000	2 825 000
Nordea	0,80	2024-10-16	3 410 000	3 210 000
Nordea	1,15	2021-09-15	4 000 000	4 000 000
Nordea	1,10	2025-08-20	3 925 000	3 925 000
			13 980 000	13 960 000
Kortfristig del av lån			-4 180 000	-180 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 180 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 809	11 139
Upplupna styrelsearvoden	27 000	27 000
Beräknade sociala avgifter	4 000	4 000
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Upplupna elkostnader	29 148	24 916
Upplupna städkostnader	4 462	4 365
Upplupna avfallskostnader	7 348	7 395
Upplupna vattenkostnader	13 709	13 277
Upplupna kostnader snöröjning/sandning	5 038	0
Upplupna underhållskostnader	36 584	46 782
Förutbetalda avgifter och hyror	186 516	174 762
	340 614	327 636

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Planerat underhåll enligt underhållsplan:

- Byte av underjordiska sopkärl
- Vaxning av fasader
- OVK-besiktning
- Byte av reglersystem i undercentral

Övrigt:

- Installation av vajersystem på tak
- Utredning av installation av laddstolpar
- Utredning av åtgärder efter vattenskada i källare

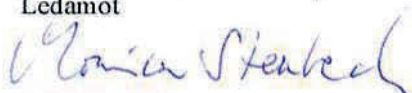
Stockholm den 30 mars 2021



Marina Wahlberg
Ordförande/ledamot



Bo Lennart Andersson
Ledamot



Monica Stenbeck
Tjänstgörande suppleant



Karin Hallberg
Ledamot



Monica Gustafsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

3/6-21



Catrin Moberg
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 3 juni 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor