

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 hus 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 den 23 januari 2009. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2018.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 augusti 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Kennet Jaråker	Ledamot	Ordförande
Bo Lennart Andersson	Ledamot	
Karin Hallberg	Ledamot	
Margareta Johansson	Ledamot	
Bengt-Olof Nyberg	Ledamot	
Monica Lundblom	Suppleant	
Monica Stenbeck	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Lennart Andersson, Bengt-Olof Nyberg, Monica Lundblom och Monica Stenbeck.

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).

Revisor

Catrin Moberg
KPMG

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer att ingå i valberedningen:

Agneta Styrwoldt-Alfheim Sammanställande
Monica Ahlström
Ulla Skarin

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Märket 1 i Stockholms kommun av Seniorgården 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. Vårdeår är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 788 kvm, varav 2 788 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen disponerar 22 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Gemensamhetsutrymmen

I fastigheten finns en övermattningslägenhet/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 luftvärmväxlare 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

Leverantör

Åkerlunds Fastighetsservice AB (t o m 2021-12-31)
Fastum AB
Enstar AB
KTC AB
Vattenfall AB
PreZero Recycling AB
Lövhagen Mark och Trädgård AB
Svensk Markservice AB

Takskottning och takunderhåll	LW Sverige AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Hissinspektion	Kiwa Inspecta AB
Trappstädning	Skurgubbens Städservice AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Triple play (bredband, TV, telefoni)	Telia AB

Ekonomi

Fastighetslån

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

Ett nytt lån om 700 000 kr togs upp för att finansiera nya sopbehållare. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr. Förutom den årliga amorteringen om 180 000 kr enligt villkoren för ett av föreningens lån, gjordes en extra amortering om 300 000 kr i samband med att ett lån omsattes under hösten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2021 uppgår till 1 459 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 per 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 2022 till 2031. Styrelsen föreslår en avsättning med 430 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 2021 var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m den 1 januari 2022.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens underjordsbehållare för sopor har bytts ut. I samband med detta infördes sortering av matavfall.
- Vid besiktning av taket under solpanelerna konstaterades det att tidigare åtgärder för att förstärka skarvarna i takpappen inte varit tillfyllest. Takpappen har nu bytts på hela takytan under solpanelerna. Arbetet har utförts inom ramen för garantin från Svea Solar.
- Vajrar har installerats på hustaken för att öka säkerheten vid takarbete.
- Skyddsplåt har monterats på fasaderna mot skogen, i vinkeln upp mot takfoten, för att förhindra angrepp av fåglar.
- En utredning om installation av laddstolpar påbörjades. I samband med detta upptäcktes att elkablarna till motorvärmarna, som installerades vid byggnationen 2009, inte uppfyllde gällande elsäkerhetskrav.

JM har, med hänvisning till att garantitiden gått ut, inte velat ta ansvar för den felaktiga installationen. I avvaktan på utbyte av kablarna pausades utredningen om laddstolpar.

- Anticimex genomförde besiktning i källaren efter vattenskadan i december 2020. Efter att fukten i tak och väggar därefter torkat ut konstaterades att målarfärg har släppt på en del golvytor. Eftersom skadorna var begränsade vidtogs ingen åtgärd.

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Inga anmärkningar noterades.

- Radiatorfilter har delats ut till medlemmarna för byte av filter i lägenheternas element. Byte av filter sker vartannat år.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48	47
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	48

Under året har två (fyra) hostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 176	2 173	2 003	2 175
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 184	-633	-1 093	-665
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	-68	469	-33	392
Soliditet (%)	85,01	85,36	85,28	85,68
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	1,32	1,29	1,71
Fastighetens belåningsgrad (%)	14,67	14,29	14,11	14,15
Fastighetslån/kvm (kr)	5 093	5 014	5 007	5 072

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	723 974	-3 311 891	-632 794	84 529 289
Disposition av föregående års resultat:			115 466	-748 260	632 794	0
Årets resultat					-1 183 623	-1 183 623
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	839 440	-4 060 151	-1 183 623	83 345 666

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 060 151
årets förlust	-1 183 623
	-5 243 774

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	430 000
--------------------------------------	---------

anspråktagande av fond för yttre underhåll	-792 416
--	----------

i ny räkning överföres	-4 881 358
------------------------	------------

	-5 243 774
--	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 176 418	2 172 593
Summa rörelseintäkter		2 176 418	2 172 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 868 079	-1 278 329
Övriga externa kostnader	4	-162 697	-189 463
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-54 459	-51 247
Avskrivningar		-1 115 794	-1 101 818
Summa rörelsekostnader		-3 201 028	-2 620 857
Rörelseresultat		-1 024 610	-448 264
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 013	-184 530
Summa finansiella poster		-159 013	-184 530
Resultat efter finansiella poster		-1 183 623	-632 794
Årets resultat		-1 183 623	-632 794

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	96 790 000	97 846 750
Inventarier, verktyg och installationer	7	422 734	324 668
Summa materiella anläggningstillgångar		97 212 734	98 171 418
Summa anläggningstillgångar		97 212 734	98 171 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	745 603	773 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 906	81 713
Summa kortfristiga fordringar		824 509	854 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 513	5 526
Summa kassa och bank		2 513	5 526
Summa omsättningstillgångar		827 022	860 432
SUMMA TILLGÅNGAR		98 039 756	99 031 850

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		839 440	723 974
Summa bundet eget kapital		88 589 440	88 473 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 060 151	-3 311 891
Årets resultat		-1 183 623	-632 794
Summa fritt eget kapital		-5 243 774	-3 944 685
Summa eget kapital		83 345 666	84 529 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 035 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		11 035 000	9 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 165 000	4 180 000
Leverantörsskulder		59 402	102 946
Skatteskulder		98 192	71 978
Övriga skulder		5 283	7 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	331 213	340 614
Summa kortfristiga skulder		3 659 090	4 702 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 039 756	99 031 850

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		-67 829	469 024
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		-32 388	26 962
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		-28 470	-224 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-128 687	271 459
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-157 110	-66 425
Statligt bidrag solcellsanläggning		0	72 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-157 110	5 625
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		220 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		220 000	20 000
Årets kassaflöde		-65 797	297 084
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		755 303	458 219
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	689 506	755 303

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

	2021	2020
Årsavgifter	2 028 732	2 028 732
Hyror parkering	135 380	137 555
Övernattnings-/gästlägenhet	12 300	6 300
Övriga intäkter	6	6
	2 176 418	2 172 593

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskötsel	40 116	40 115
Trädgårdsskötsel	6 873	4 814
Kostnader i samband med städdagar	1 001	0
Städkostnader	55 682	53 253
Hyra av entrémattor	42 912	36 262
Snöröjning/sandning	48 727	9 930
Systematiskt brandskyddsarbete	3 906	0
Hisskostnader	40 974	42 302
Reparationer	129 428	89 642
Hissreparationer	0	22 718
Planerat underhåll (därav sopbehållare 722 tkr)	792 416	284 534
Fastighetsel	273 969	235 547
Vatten och avlopp	59 437	54 012
Avfallshantering	61 833	94 269
Försäkringskostnader	25 834	24 525
Tomträttsavgäld	158 000	158 000
Kabel-TV	95 227	96 550
Förbrukningsinventarier	0	765
Förbrukningsmaterial	5 312	6 825
Serviceavtal	18 952	18 282
Övriga driftskostnader	7 480	5 984
	1 868 079	1 278 329

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	49 606	48 586
Telefoni	932	872
Datorkommunikation	806	170
Porto	1 276	2 125
Föreningsgemensamma kostnader	3 260	0
Revisionsarvode	15 625	14 563
Ekonomisk förvaltning	72 502	69 113
Bankkostnader	2 824	4 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 140	5 030
Gåvor	1 722	0
Övriga poster	9 003	45 004
	162 696	189 463

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2021	2020
Styrelsearvode	45 600	46 500
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	5 859	4 747
	54 459	51 247

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående avskrivningar	-7 828 250	-6 771 500
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 885 000	-7 828 250
Utgående redovisat värde	96 790 000	97 846 750
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

Inkluderar solcellsanläggning, brandskydd och vadersystem.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	372 801	90 225
Inköp vadersystem	157 110	0
Omklassificeringar	0	282 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 911	372 801
Ingående avskrivningar	-48 133	-3 065
Årets avskrivningar	-59 044	-45 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 177	-48 133
Utgående redovisat värde	422 734	324 668

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	58 610	23 416
Avräkningskonto förvaltare	686 993	749 777
	745 603	773 193

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	8 696	8 442
Tomträttsavgäld	39 500	39 500
Internetkostnad	7 958	7 958
Förvaltningskostnad	17 563	20 673
Medlemsavgift	5 190	5 140
	78 907	81 713

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 513	5 526
	2 513	5 526

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,65	2022-09-14	2 465 000	2 645 000
Nordea	0,80	2024-10-16	3 410 000	3 410 000
Nordea	1,00	2026-09-16	3 700 000	4 000 000
Nordea	1,10	2025-08-20	3 925 000	3 925 000
Nordea	0,52	2022-07-27	700 000	0
			14 200 000	13 980 000
Kortfristig del av lån			-3 165 000	-4 180 000

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 2 985 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 180 000 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	13 891	12 809
Upplupna styrelsearvoden	28 000	27 000
Beräknade sociala avgifter	5 000	4 000
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Upplupna elkostnader	41 789	29 148
Upplupna städkostnader	4 587	4 462
Upplupna avfallskostnader	8 867	7 348
Upplupna vattenkostnader	14 850	13 709
Upplupna kostnader snöröjning/sandning	11 581	5 038
Upplupna kostnader hyra av entrémattor	3 561	0
Upplupna underhållskostnader	0	36 584
Förutbetalda avgifter och hyror	185 088	186 516
	331 214	340 614

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat underhåll enligt underhållsplan:

- Byte av reglersystem i undercentral
- Byte av tvättmaskin och torktumlare
- Radonmätning
- Renovering/målning av utemöbler

Övrigt:

- Avgiften har höjts med 2% fr o m januari 2022.
- Jensen Drift&Underhåll AB är ny teknisk förvaltare fr o m januari 2022.
- Elkablarna till motorvärmarna på parkeringsplatsen har bytts ut. I samband med detta förbereddes också för framtida installation av laddstolpar.

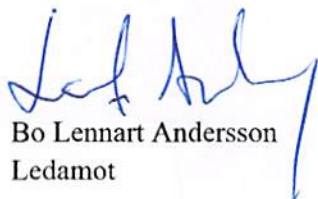
Enskededalen den 5/4 2022



Kennet Jaråker
Ordförande/ledamot



Karin Hallberg
Ledamot



Bo Lennart Andersson
Ledamot



Margareta Johansson
Ledamot

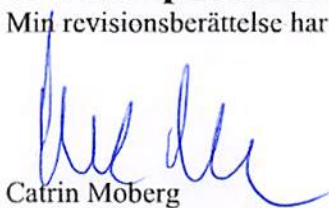


Bengt-Olof Nyberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

20/4 - 2022



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 2021.

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 2021 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 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 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 förtlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 20 april 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor