



**BRF KÄRRINGSTAN**  
Org nr 769617-7836

**ÅRSREDOVISNING**  
för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 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.
- \* Inspecta för hissinspektion
- \* Berendsen Textil Service för entrémattor

23

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



#### Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Föreningens långsiktiga lån

Fastighetslånen är placerade till de villkor som framgår i not.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kr (180 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver har föreningen gjort extra amortering om 300 000 kr (500 000 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 2016 uppgår till 634 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har under året erhållit nytt taxeringsvärde. Taxeringsvärde 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. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. Underhållsplanen kräver 2,884 mkr i underhållskostnader för perioden 2017 – 2027. Styrelsen föreslår avsättning med 210 tkr/år framöver.

#### 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 2016 var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade avgifter 2017.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 april 2016 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
Laila Nilsson	Ledamot	Städning, telefonlistor
Lillemor Lindqvist	Suppleant	Trivselgrupp
Mikael Åkerman	Suppleant	Snöröjning, brandskydd

Vid föreningsstämman avgick Inga Wikstrand och Agnetha Styrwoldt-Alfheim ur styrelsen.

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

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

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

(8)

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Revisorer

Jan-Ove Brandt                      Ordinarie  
KPMG

KPMG                                      Suppleant

Valberedning

Ulla Myrin                              Sammankallande  
Jan-Erik Wildert  
Monica Lundblom

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Radonmätning genomfördes under vintern. För höga värden uppmättes i tre lägenheter (2 olika hus). Radonsanering inleddes under sommaren genom att pumpar/sugar installerades av JM i förberedda rör i alla fyra husen. Kontrollmätning sker våren 2017.
- Test har gjorts (i en av tre berörda lägenheter) att bli av med imbildning. Det har inte givit önskat resultat så problemet utreds vidare.
- Tre p-platser har varit uthyrda externt under året.
- Nödlampor (ficklampor) har hängts upp på postboxarna i de fyra portarna.
- Ny städfirma för trapphusen – ”Skurgubben” – började sitt jobb i december.
- Enstar AB har kontrakterats som ny servicefirma för värmeanläggningen fr.o.m. årsskiftet istället för Teknokyl.
- Styrelsens kontaktlista till anhöriga m.fl. har uppdaterats.
- Ny, mindre TV har skänkts av Lindqvists till gästlägenheten
- Den skadade tallen norr om hus 3 orkade inte med blötsnö och blåst i november. Stora grenar knäcktes och föll ner farligt nära huset och en balkong skadades lätt. Trädkronan var instabil och trädet fälldes.
- Trädgårdsgruppen har som vanligt gjort ett gediget arbete med omplantering av häckbuskar och nyplantering av småväxter i deras ställe vid hus 1.
- En el-gräsklippare och el-trimmer har inskaffats i stället för att hyra in externa tjänster.
- På höststäddagen insamlades grovsopor för senare bortforsling.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 62 nätter under året.

78



### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2016	2015
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	49	49
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-2	-0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	49

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	2 176,06	2 148,57	2 115,11	2 087,16
Resultat efter finansiella poster tkr	-376,37	-474,85	-540,63	339,44
Soliditet %	84,71	84,41	83,91	83,78
Genomsnittlig skuldränta %	1,78	2,07	2,67	3,03
Fastighetens belåningsgrad %	15,00	15,31	15,81	15,96
Fastighetslån/kvm kr	5 491,00	5 664,00	5 907,00	6 026,00

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	433 650	23 253	-474 847	87 732 056
Disposition av föregående års resultat:			120 000	-594 847	474 847	0
Årets resultat					-376 370	-376 370
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 699 000</b>	<b>31 051 000</b>	<b>553 650</b>	<b>-571 594</b>	<b>-376 370</b>	<b>87 355 686</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-571 594
årets förlust	-376 370
	<b>-947 964</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	210 000
i ny räkning överföres	-1 157 964
	<b>-947 964</b>

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

(3)

*Handwritten signature:*  
Åke  
Åke  
Åke

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 176 063	2 148 572
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 176 063</b>	<b>2 148 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 046 542	-1 060 142
Övriga externa kostnader	4	-119 536	-122 772
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-52 046	-49 491
Avskrivningar	6	-1 056 750	-1 056 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 274 874</b>	<b>-2 289 155</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 811</b>	<b>-140 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 791	-334 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 559</b>	<b>-334 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-376 370</b>	<b>-474 847</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-376 370</b>	<b>-474 847</b>

70





## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

102 073 750

103 130 500

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**102 073 750**

**103 130 500**

**Summa anläggningstillgångar**

**102 073 750**

**103 130 500**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

921 048

687 982

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

118 180

109 138

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 039 228**

**797 120**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

9

11 086

3 855

**Summa kassa och bank**

**11 086**

**3 855**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 050 314**

**800 975**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**103 124 064**

**103 931 475**

7

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

87 750 000

87 750 000

Fond för yttre underhåll

553 650

433 650

**Summa bundet eget kapital**

**88 303 650**

**88 183 650**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-571 594

23 253

Årets resultat

-376 370

-474 847

**Summa fritt eget kapital**

**-947 964**

**-451 594**

**Summa eget kapital**

**87 355 686**

**87 732 056**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 130 000

15 610 000

**Summa långfristiga skulder**

**15 130 000**

**15 610 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

180 000

180 000

Leverantörsskulder

85 885

81 264

Skatteskulder

42 670

21 114

Övriga skulder

4 420

1 040

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

325 403

306 001

**Summa kortfristiga skulder**

**638 378**

**589 419**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**103 124 064**

**103 931 475**



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-376 370	-474 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 056 750	1 056 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>680 380</b>	<b>581 903</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 228	29 046
Förändring av leverantörsskulder		4 621	-44 949
Förändring av kortfristiga skulder		44 338	8 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>699 111</b>	<b>574 171</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-480 000	-680 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-480 000</b>	<b>-680 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>219 111</b>	<b>-105 829</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		691 815	797 644
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7, 9	910 926	691 815

R

*[Handwritten signature]*  
A sh

## 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.

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

	2016	2015
Årsavgifter	2 028 732	2 028 732
P-plats och garage	144 130	140 130
Hysesbortfall, parkering	-15 400	-33 550
Övernattnings-/gästlägenhet	18 600	11 700
Övriga intäkter	1	1 560
	<b>2 176 063</b>	<b>2 148 572</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	37 500	39 997
Trädgårdsskötsel	31 265	21 734
Städkostnader	41 013	41 465
Hyra av entrémattor	31 411	27 559
Snöröjning/sandning	50 688	30 435
Hisskostnader	22 782	10 325
Besiktningkostnader	14 090	0
Reparationer	51 468	98 244
Hissreparationer	2 313	46 305
Fastighetsel	236 053	223 242
Vatten och avlopp	45 436	45 664
Avfallshantering	69 142	64 667
Försäkringskostnader	18 927	17 558
Försäkringsersättningar	0	-29 968
Självrisker	0	8 900
Tomträttsavgäld	280 752	280 752
Kabel-tv	89 845	89 832
Förbrukningsinventarier	5 584	19 020
Förbrukningsmaterial	3 152	6 252
Övriga serviceavtal	15 120	18 159
	<b>1 046 541</b>	<b>1 060 142</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	21 556	21 114
Telefoni	1 036	1 062
Porto	2 286	2 124
Revisionsarvode	13 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	59 092	62 520
Bankkostnader	2 000	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 840	4 840
Övriga poster	14 976	15 362
	<b>119 536</b>	<b>122 772</b>

### Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2016	2015
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala avgifter	7 546	4 991
	<b>52 046</b>	<b>49 491</b>

### Not 6 Byggnader och tomträtt

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 675 000</b>	<b>105 675 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 544 500	-1 487 750
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 601 250</b>	<b>-2 544 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 073 750</b>	<b>103 130 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	15 200 000
	<b>55 600 000</b>	<b>52 200 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	21 208	22
Avräkningskonto förvaltare	899 840	687 960
	<b>921 048</b>	<b>687 982</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	6 391	6 145
Förutbetald tomträttsavgäld	70 188	70 188
Förutbetald internetkostnad	7 488	7 486
Förutbetald förvaltningskostnad	18 613	15 609
Förutbetald medlemsavgift	4 840	4 840
Förutbetald städning	0	3 350
Övriga förutbetalda kostnader	10 660	1 520
	<b>118 180</b>	<b>109 138</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	11 086	3 855
	<b>11 086</b>	<b>3 855</b>



#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,50	2017-09-20	3 965 000	4 145 000
Nordea	0,36	2017-10-31	3 420 000	3 720 000
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
			<b>15 130 000</b>	<b>15 610 000</b>

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	41 776	41 687
Upplupna styrelsearvoden	26 000	26 000
Beräknade sociala avgifter	2 000	2 000
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna elkostnader	28 600	25 209
Upplupen städkostnad	4 163	0
Upplupna avfallskostnader	5 000	5 079
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	20 438	0
Upplupen trädgårdskostnad	10 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	174 426	193 026
	<b>325 403</b>	<b>306 001</b>

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- De externa p-platshyrarna sades upp per 1 februari till förmån för medlemmar. I samband med det togs en gästparkering bort så att totalt fyra medlemmar "kunde komma hem". Alla föreningsmedlemmar som önskat p-plats har därmed fått sådan. Anvisningar för betalning av parkering i närområdet delades ut till medlemmarna.
- Nytt tomträttsavtal som börjar gälla 2018-07-01 har tecknats. Det blir 123 tkr lägre än nuvarande avtal.
- Kontrollmätning av radonvärde i de tre drabbade lägenheterna är påbörjad.

#### Planerad verksamhet kommande år

- Stamspolning genomförs i alla fyra husen i början på mars.
- En hjärtstartare för vardera gården hyrs in på fyra år under våren och placeras i larmat skåp i entréhall. Instruktioner/utbildning för medlemmar ingår.
- Senare i vår kommer Telia att installera snabbare bredbands-switchar (10 ggr snabbare). Den som vill abonnera på det snabbare bredbandet gör så för egen kostnad.
- Byte av filtren i tilluftsdonen.
- Vi skaffar information om krav och regler för enstaka laddstolpar för elbilar på parkeringen.







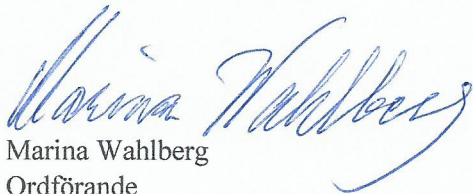
- Omförhandling av lån (ett fast, ett rörligt).
- Omplantering enl. plan av häckar som står för nära fasaden.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

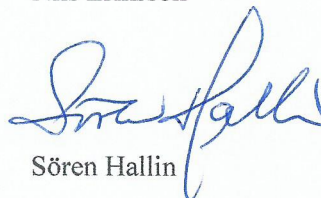
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 6 mars 2017

  
Marina Wahlberg  
Ordförande

  
Nils Eriksson

  
Laila Nilsson

  
Sören Hallin

  
Monica Ahlström

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2017  
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 2016.

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 2016 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 uppger, 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 revisorssed 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

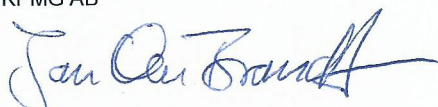
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor