



BRF KÄRRINGSTAN
Org nr 769617-7836

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2014

Styrelsen för Brf Kärringstan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

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 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 ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast den 1 juli 2017.

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 hos Trygg Hansa.

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.
- * Veterankraft AB för trädgårdsskötsel
- * Hemmiljö AB för trappstädning.
- * Svensk Markservice AB för snöröjning och halkbekämpning.
- * LW Sverige AB för takskottning.
- * Sita Sverige AB för tömning av sopbehållare källsortering
- * Lövhagen Mark och Trädgård för tillsyn och service på sopbehållare.
- * Teknokyl Industrier AB för service av värmeanläggning
- * Schindler Hiss AB för hisservice.
- * Inspecta för hissinspektion
- * Berendsen Textil Service för entrémattor

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Fastum UBC Förvaltning AB.

Föreningens långsiktiga lån

I oktober omförhandlades ett av föreningens 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 en extra amortering om 150 000 kr (100 000 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.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 000 000 kr och markvärde 15 200 000 kr.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus d.v.s. minst 69 700 kr. Avsättning bör enligt underhållsplanen från 2014 göras med 120 000 kr per 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 2014 höjdes årsavgifterna med två procent, genomsnittlig årsavgift var 713 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om höjning med två procent fr.o.m. den 1 januari 2015, genomsnittlig årsavgift därefter är 728 kr/kvm.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 28 april 2014 haft följande sammansättning:

Marina Wahlberg	Ledamot	Ordförande
Inga Wikstrand	Ledamot	Vice ordförande, trivselgrupp
Nils Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Sören Hallin	Ledamot	Kassör
Lars Innings	Ledamot	Fastighetsansvarig
Monica Ahlström	Suppleant	Trädgårdsverksamhet, trivselgrupp
Agnetha Styrwoldt-Alfheim	Suppleant	Brandskyddsansvarig

Vid föreningsstämman avgick Britt Jakobsson 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 hos Trygg Hansa.

Revisorer

Jan-Ove Brandt Ordinarie
KPMG

KPMG Suppleant

Valberedning

Ulla Myrin
Jan-Erik Wildert
Monica Lundblom

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2007.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året

- * Till årsstämman förelåg ett förslag till moderniserade och förenklade stadgar, vilket antogs. Men på grund av nya regler om avskrivningar för bostadsrättsföreningar behövde stadgarna anpassas på ett par punkter. Ett nytt, omarbetat förslag lades därför fram på extrastämma 25/11 och det antogs.
- * Underhållsplan levererad av Fastum och anpassad till 10-årsbudgeten.
- * Sprickor i fasaderna i de s.k. ”burspråkshörnen” åtgärdades under sommaren av byggherren.
- * Energideklaration inkom från JM och har anslagits i portarna.
- * Vi har haft en klotterskada på hus 1 vilken åtgärdades direkt, men med en del putsskador som följde. Dessa åtgärdades under sommaren på sanerarens bekostnad.
- * Frostsprängda stuprör har bytts ut av byggherren.
- * Plåtar vid entréportar har monterats av byggherren.
- * Det har varit ett inbrottsförsök till källarförråd, vilket föranlett byte av låsöppning till källardörrarna.
- * Bäddsoffan i gästlägenheten har bytts ut mot reguljära sängar med sittmöjlighet. En del andra kompletteringar har också skett.
- * Mindre reparationer på värmepumparna har utförts.
- * Flera stopp på hissarna med åtföljande jourinsatser och reparationer.
- * Skador på ramen till gropan för hushållssopor har föranlett reparation.
- * Trädgårdsgruppen och andra frivilliga har klippt häckar, planterat om buskar, planterat nya, planterat om i rabatter och kompletterat med matjord.
- * På förekommen anledning har en brandansvarig utsetts i styrelsen Agneta Styrwoldt Alfheim, som utarbetat en liten broschyr till alla medlemmar med ”Goda råd om brandskydd”.
- * Gästlägenheten har varit uthyrd 43 nätter.

Under årets början fördes en debatt i media om avskrivningar i bostadsrättsföreningar och tillhörande regelverk. I april fastslog Bokföringsnämnden att så kallade progressiva avskrivningar, vilket vår förening tillämpat sedan den bildades, inte får användas utan att föreningar från och med 2014 års bokslut ska tillämpa linjär avskrivning, det vill säga lika stora årliga avskrivningar under hela avskrivningstiden. Konsekvensen för oss, liksom för många andra föreningar, blev att avskrivningskostnaderna kom att öka kraftigt och försämra föreningens ekonomiska resultat, från vinst till stor förlust. Under hösten kom så besked från revisors- och bostadsrättsorganisationerna, som utrett frågan med juridisk expertis, att förlustresultat kan accepteras förutsatt att föreningarna dels har en god kassa så att löpande utgifter kan betalas och dels att föreningen sköter fastighetsunderhållet med årliga fonderingar. Dessutom får inte föreningens stadgar innehålla krav att avgifterna ska täcka kostnaderna. Våra stadgar innehåller sådana krav, varför vi tvingades till nytt stadgeändringsförslag (se ovan).

Bostadsrättsorganisationerna och revisor förutser ytterligare ändringar i regelverken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- * Stormen Egon välte ett torrt träd in över två bilar på vår parkering. Trädet stod på Stadens mark och de har varit här och kapat upp det, samt fällt ytterligare ett torrt träd.
- * Ny pump med större kapacitet installerad i pumpgropan på byggherrens bekostnad.

Planerad verksamhet för det kommande året

- * Stadgeförslaget från höstens extrastämma föreläggs årsstämman för ett andra beslut.
- * Bevakning av ev. omarbetning av avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar.
- * Anpassning/intrimning och underhållsreparation av värmepumparna.
- * Uppföljningsmöte med Schindler om hissproblemen.
- * Uppföljningsmöte med Åkerlunds om fastighetsskötseln.
- * Genomgång med Stockholms stad av trädbeståndet kring våra hus i syfte att gallra bort farliga träd och grenar.
- * OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och filterbyte i lägenheterna.
- * Applicering av skyddsvax mot klotter på utsatta delar av fasaden.
- * Kompletteringar i trädgården.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat efter finansiella poster	-540 627	339 439
Årets avskrivningar	<u>1 056 750</u>	<u>112 000</u>
Resultat exkl. avskrivningar	516 123	451 439
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	25 352	-26 346
Årets amorteringar	-330 000	-280 000
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Investeringar	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Förändring likvida medel	211 475	145 093
Likvida medel vid årets början	586 168	441 075
Likvida medel vid årets slut	797 643	586 168

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (51) medlemmar. Under året har två medlemmar tillträtt samt fyra medlemmar utträtt ur föreningen vid två (inga) överlåtelser. Ingen andrahandsuthyrning har förekommit.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 115,11	2 087,16	2 095,41	2 030,13
Resultat efter finans. poster tkr	-540,63	339,44	46,37	113,09
Soliditet %	83,91	83,78	83,48	100,50
Genomsnittlig skuldränta %	2,67	3,03	3,54	3,29
Fastighetens belåningsgrad %	15,81	15,96	16,21	16,30
Fastighetslån/kvm kr	5 907,00	6 026,00	6 126,00	6 166,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	683 880
årets förlust	-540 627
	143 253

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	120 000
i ny räkning överföres	23 253
	143 253

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 115 110	2 087 158
Summa rörelseintäkter		2 115 110	2 087 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 012 103	-952 014
Övriga externa kostnader	3	-94 181	-126 712
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	4	-47 962	-42 925
Avskrivningar	5	-1 056 750	-112 000
Summa rörelsekostnader		-2 210 996	-1 233 651
Rörelseresultat		-95 886	853 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		648	450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 389	-514 518
Summa finansiella poster		-444 741	-514 068
Resultat efter finansiella poster		-540 627	339 439
Årets resultat		-540 627	339 439

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	104 187 250	105 244 000
Summa materiella anläggningstillgångar		104 187 250	105 244 000
Summa anläggningstillgångar		104 187 250	105 244 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	828 783	579 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 009	97 704
Summa kortfristiga fordringar		932 792	677 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 058	6 516
Summa kassa och bank		3 058	6 516
Summa omsättningstillgångar		935 850	683 894
SUMMA TILLGÅNGAR		105 123 100	105 927 894

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		313 650	243 950
Summa bundet eget kapital		88 063 650	87 993 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		683 880	414 141
Årets resultat		-540 627	339 439
Summa fritt eget kapital		143 253	753 580
Summa eget kapital		88 206 903	88 747 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 290 000	16 620 000
Summa långfristiga skulder		16 290 000	16 620 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	180 000	180 000
Leverantörsskulder		126 213	80 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	319 984	300 078
Summa kortfristiga skulder		626 197	560 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 123 100	105 927 894

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarförbindelser		Inga	Inga
---------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2)

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 (K2) *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Från och med detta räkenskapsår skrivs fastigheten av med 1% av anskaffningsvärdet tills annat sägs eller andra nya regler avseende bostadsrättsföreningar kommer. Årets avskrivning uppgår till 1 056 750 kronor (fg. år 112 000 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 989 045	1 950 108
P-plats och garage	139 700	139 150
Hyses- och avgiftsbortfall	-26 400	-12 100
Övernattnings-/gästlägenhet	12 750	10 000
Öres- och kronutjämnning	15	0
	2 115 110	2 087 158

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	38 257	51 788
Trädgårdsskötsel	40 513	36 773
Städ	31 942	28 407
Hyra av entrémattor	23 629	23 146
Snöröjning/sandning	46 663	44 650
Hisskostnader	3 940	3 885
Reparationer	40 367	13 123
Hissreparationer	56 375	0
Planerat underhåll	0	10 691
El	234 049	252 440
Vatten och avlopp	43 276	42 796
Avfallshantering	62 395	52 949
Försäkringskostnader	14 298	11 692
Försäkringsersättningar	-59 525	0
Självrisker	22 200	0
Tomträttsavgäld	280 752	280 752
Kabel-tv	89 725	89 704
Förbrukningsinventarier	25 724	1 877
Förbrukningsmaterial	11 609	1 591
Övriga serviceavtal	5 914	5 750
	1 012 103	952 014

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Porto	3 368	2 123
Telefon	1 056	907
Revisionsarvode	12 500	-5 219
Ekonomisk förvaltning	57 364	57 502
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	0	26 656
Övriga poster	17 893	42 743
	94 181	126 712

Not 4 Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter

	2014	2013
Styrelsearvode	44 542	45 225
Sociala avgifter	3 420	-2 300
	47 962	42 925

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	77 882 475	77 882 475
Omklassificering tomträtt	27 792 525	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	77 882 475
Ingående avskrivningar	-421 000	-312 000
Omklassificering tidigare tomträttsavskrivning	-10 000	
Årets avskrivningar	-1 056 750	-109 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 487 750	-421 000
Redovisat värde mark	0	0
Utgående värde mark	0	0
Utgående redovisat värde	104 187 250	77 461 475
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	52 200 000	52 200 000

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	22	22
Övriga poster	34 175	0
Avräkningskonto förvaltare	794 586	579 652
	828 783	579 674

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	3 769	2 991
Förutbetald tomträttsavgäld	70 188	70 188
Förutbetald internetkostnader	7 486	7 475
Förutbetald förvaltningskostnad	17 726	17 050
Förutbetald medlemsavgift	4 840	0
	104 009	97 704

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	3 058	6 516
	3 058	6 516

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	56 699 000	31 051 000	243 950	414 141	339 439
Disposition av föregående års resultat:			69 700	269 739	-339 439
Årets resultat					-540 627
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	313 650	683 880	-540 627

Not 10 Skulder till kreditinstitut

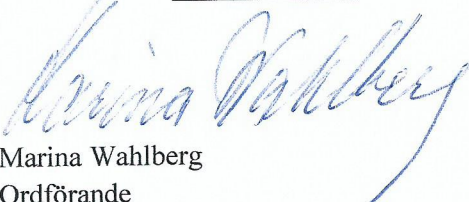
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,49	2014-10-14	0	4 325 000
Nordea	2,55	2015-09-16	4 325 000	4 325 000
Nordea rörlig ränta	fn. 1,203	2016-10-31	3 820 000	4 150 000
Nordea	1,50	2017-09-20	4 325 000	0
Nordea	3,60	2018-09-19	4 000 000	4 000 000
- Kortfristig del av lån			-180 000	-180 000
			16 290 000	16 620 000

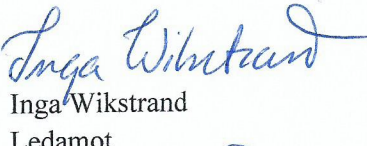
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	47 033	49 044
Upplupna styrelsearvoden	26 000	25 958
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 000	2 000
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna elkostnader	29 290	26 260
Upplupen avfallskostnad	5 564	2 867
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	9 125	0
Övriga upplupna kostnader	0	7 875
Förutbetalda avgifter och hyror	187 972	173 074
	319 984	300 078

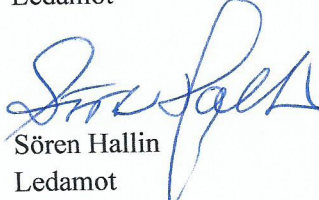
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

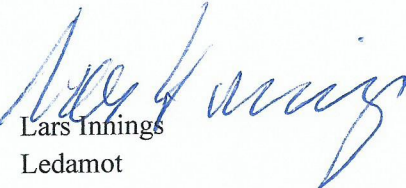
Stockholm den 9 mars 2015


Marina Wahlberg
Ordförande


Inga Wikstrand
Ledamot



Nils Eriksson
Ledamot


Sören Hallin
Ledamot


Lars Innings
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2015
KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärringstan för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kärringstans finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kärringstan för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2015

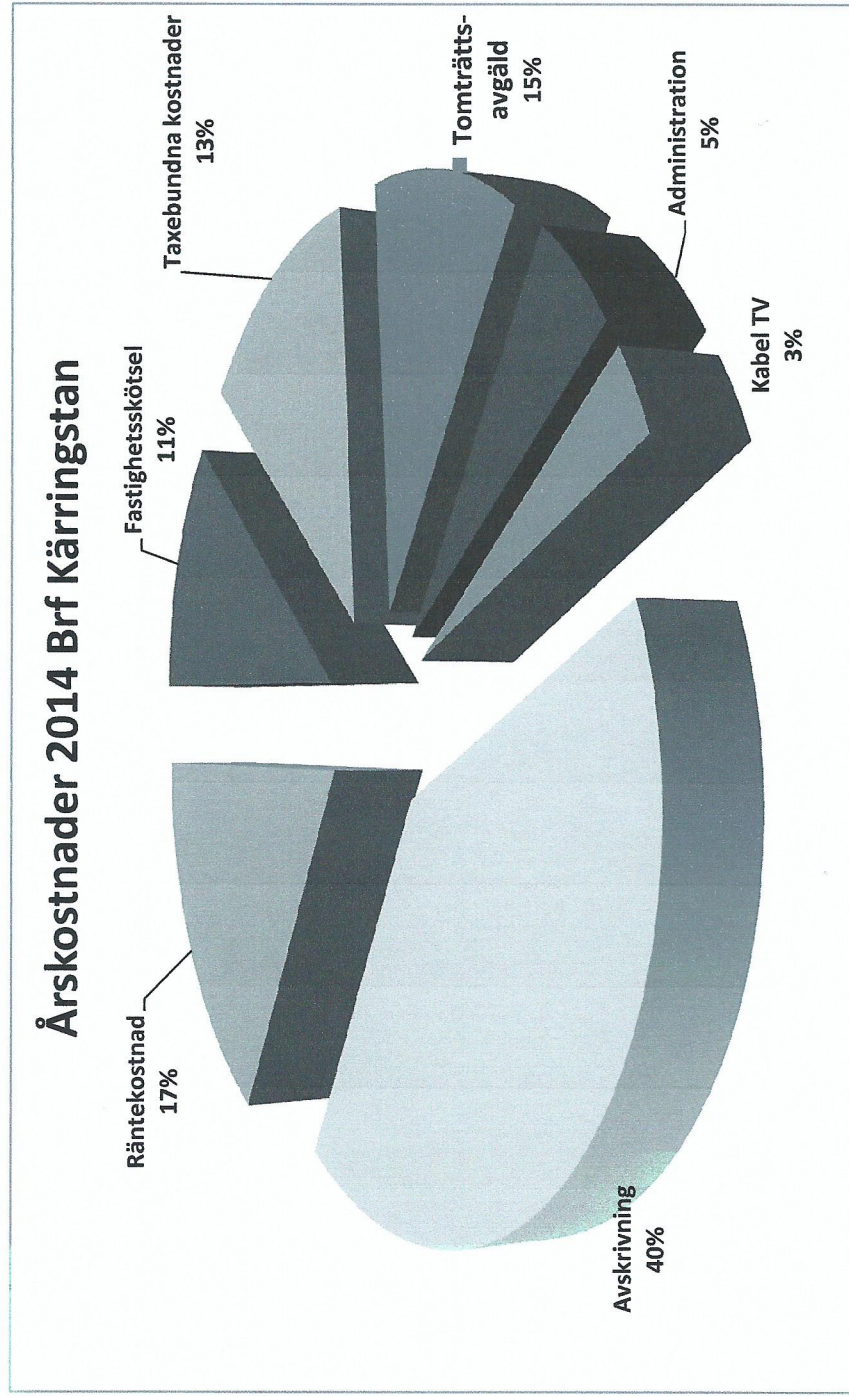
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Årskostnader 2014 Brf Kärringstan
(tusentals kronor)

Fastighetsskötsel	288
Taxebundna kostnader	339
Tomträttsavgäld	281
Administration	142
Kabel TV	90
Avskrivning	1056
Räntekostnad	445
Totalt	2641



Budget 2015

(tusentals kronor)	Budget 2015	Utfall 2014
Årsavgifter bostäder	2029	1989
Hysesintäkter p-platser	106	113
Övriga intäkter	10	13
Summa intäkter	2145	2115
Fastighetskötsel	403	288
Taxebundna kostnader	330	339
Fastighetsförsäkring (premie)	15	14
Tomträttsavgäld	281	281
Kabel-TV	90	90
Summa kostnader fastighetsförvaltning	1119	1012
Administrationskostnader	38	24
Styrelsearvode	45	48
Revisionsarvode	15	13
Arvode för ekonomisk förvaltning	60	57
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	21	
Summa övriga externa kostnader	179	142
Avskrivningar	1052	1056
Räntekostnader	363	445
Årets resultat	-568	-540