

Årsredovisning 2022

Brf Kärringstan



fastum

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 19 maj 2022.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Kennet Jaråker	Ledamot	Ordförande
Monica Ahlström	Ledamot	
Karin Hallberg	Ledamot	
Margareta Johansson	Ledamot	
Bengt-Olof Nyberg	Ledamot	
Monica Stenbeck	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kennet Jaråker, Margareta Johansson 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

Catrin Moberg Ordinarie
KPMG

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer att ingå i valberedningen:

Agneta Styrwoldt-Alfheim Sammankallande
Ulla Skarin
Marina Wahlberg

Fastighetsfakta

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

Tomträttsavtal upprättades mellan Seniorgården AB och Stockholms kommun den 1 juli 2008. 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 övernattningslägenhet/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 avtal och leverantörer

Teknisk förvaltning inkl jour	Jensen Drift&Underhåll AB
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Service värmeanläggning	Enstar AB
Driftövervakning	KTC Control AB
Fastighetsel	Ellevio AB/Vattenfall AB
Tömning av behållare för källsorterat avfall	PreZero Recycling AB
Tömning matavfall och restavfall	Stockholm Vatten och Avlopp AB

Service avfallskasuner	Lövhagen Mark och Trädgård AB
Snöröjning och halkbekämpning	Jensen Drift&Underhåll AB
Taksättning och takunderhåll	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 omsatt ett kortfristigt lån med löpande 3-månadersränta samt ett långfristigt lån. Det senare lånet är bundet på tre år. Totalt har 480 000 kr amorterats. Förutom den årliga amorteringen om 180 000 kr enligt villkoren för ett av föreningens lån, har extra amorteringar om 300 000 kr gjorts på det kortfristiga lånet. Totalt lånebelopp vid slutet av året uppgår därmed till 13 720 000 kr.

En fastränteplacering (rullande 3 mån) har lagts upp på föreningens sparkonto hos Nordea. Medel har överförts från föreningens klientmedelskonto hos Fastum.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2022 uppgår till 1519 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 85 000 tkr, varav byggnadsvärde 60 000 tkr och markvärde 25 000 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 anger 4,9 mkr i underhållskostnader för perioden år 2023 till 2032. Styrelsen föreslår avsättning med 450 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.

Efter flera år med oförändrade årsavgifter höjdes avgiften med 2 % fr o m 1 januari 2022. Den genomsnittliga årsavgiften var 742 kr/kvm . Styrelsen har beslutat höja avgiften med 4 % fr o m 1 januari 2023.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Jensen Drift&Underhåll AB övertog fr o m 2022-01-01 ansvaret för den tekniska förvaltningen och fr o m november samma år även för snöröjning och halkbekämpning.
- Elkablarna till motorvärmarna på parkeringsplatsen har bytts ut då det upptäckts att den ursprungliga

installationen inte var korrekt genomförd. I samband med detta förbereddes också för framtida installation av laddstolpar.

- Fyra lägenhetsfönster har bytts på grund av problem med imbildning. Åtgärden genomfördes av JM inom ramen för byggarantin. Därmed är samtliga de fel eller brister, som JM åtagit sig att rätta till inom ramen för garantin, åtgärdade.
- Radonmätning påbörjades i 20 lägenheter i december 2022 och kommer att avslutas i mars/april 2023.
- Vattenläckage av kondensvatten från luftvärmefläkten inträffade på vinden i hus 1. Uppsamlingskärlet har byggts om och fläktarna i samtliga hus har kontrollerats och rengjorts.
- Värmesystemet har fortsatt krävt åtgärder i form av reparationer, bl a byte av kompressor och påfyllnadspump.
- Miljöinspektion har genomförts av kommunen. Ett par smärre brister noterades och har därefter åtgärdats.
- Utemöblerna på gårdarna har målats om.
- En checklista för årlig egenkontroll av lägenheterna har tagits fram och delats ut till medlemmarna. Protokoll över genomförda åtgärder har samlats in.
- Under hösten genomfördes en kurs i hjärt-lungräddning.
- Gemensamma städdagar anordnades under våren och hösten.
- En Whatsupgrupp för boende har startats för att främja utbyte av information och möjlighet att be om hjälp, t ex med bortforsling av kartonger.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 47 nätter.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	47	48
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-1</u>	<u>-3</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	47

Under året har 1 (2) bostadsrätt(-er) överlåtits.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 221	2 176	2 173	2 003
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-756	-1 184	-633	-1 093
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	363	-68	469	-33
Soliditet (%)	85,32	85,01	85,36	85,28
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	1,12	1,32	1,29
Fastighetens belåningsgrad (%)	14,33	14,67	14,29	14,11
Fastighetslån/kvm (kr)	4 921	5 093	5 014	5 007

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 699 000	31 051 000	839 440	-4 060 151	-1 183 623	83 345 666
Disposition av föregående års resultat:			-362 416	-821 207	1 183 623	0
Årets resultat					-755 571	-755 571
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	477 024	-4 881 358	-755 571	82 590 095

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 881 358
årets förlust	-755 572
	-5 636 930

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-6 086 930
	-5 636 930

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 221 046	2 176 418
Övriga rörelseintäkter		300	0
Summa rörelseintäkter		2 221 346	2 176 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 443 297	-1 868 079
Övriga externa kostnader	4	-184 636	-162 697
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-58 722	-54 459
Avskrivningar		-1 118 764	-1 115 794
Summa rörelsekostnader		-2 805 419	-3 201 028
Rörelseresultat		-584 073	-1 024 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 515	-159 013
Summa finansiella poster		-171 499	-159 013
Resultat efter finansiella poster		-755 572	-1 183 623
Årets resultat		-755 572	-1 183 623

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	95 733 250	96 790 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	360 720	422 734
Summa materiella anläggningstillgångar		96 093 970	97 212 734
Summa anläggningstillgångar		96 093 970	97 212 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	520 148	745 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 248	78 906
Summa kortfristiga fordringar		600 396	824 509
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	103 082	2 513
Summa kassa och bank		103 082	2 513
Summa omsättningstillgångar		703 478	827 022
SUMMA TILLGÅNGAR		96 797 448	98 039 756

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		477 024	839 440
Summa bundet eget kapital		88 227 024	88 589 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 881 358	-4 060 151
Årets resultat		-755 572	-1 183 623
Summa fritt eget kapital		-5 636 930	-5 243 774
Summa eget kapital		82 590 094	83 345 666
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	13 140 000	11 035 000
Summa långfristiga skulder		13 140 000	11 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	580 000	3 165 000
Leverantörsskulder		102 858	59 402
Skatteskulder		101 252	98 192
Övriga skulder		955	5 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	282 289	331 213
Summa kortfristiga skulder		1 067 354	3 659 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 797 448	98 039 756

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		363 192	-67 829
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		-1 348	-218 904
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		-6 736	158 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten		355 108	-128 687
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-157 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-157 110
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-480 000	220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	220 000
Årets kassaflöde		-124 892	-65 797
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		689 506	755 303
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	564 614	689 506

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 069 398	2 028 732
Hyror parkering	136 100	135 380
Övernattnings-/gästlägenhet	15 500	12 300
Övriga intäkter	48	6
	2 221 046	2 176 418

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	53 748	40 116
Trädgårdsskötsel	10 034	6 873
Kostnader i samband med städdagar	0	1 001
Städkostnader	56 128	55 682
Hyra av entrémattor	43 019	42 912
Snöröjning/sandning	54 093	48 727
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 906
Hisskostnader	46 876	40 974
Besiktningkostnader	12 109	0
Reparationer	354 862	129 428
Hissreparationer	9 577	0
Planerat underhåll (därav sopbehållare 722 tkr)	0	792 416
Fastighetsel	285 706	273 969
Vatten och avlopp	67 471	59 437
Avfallshantering	80 325	61 833
Försäkringskostnader	27 304	25 834
Tomträttsavgäld	158 000	158 000
Kabel-TV	99 145	95 227
Förbrukningsinventarier	2 690	0
Förbrukningsmaterial	6 517	5 312
Serviceavtal	69 708	18 952
Övriga driftskostnader	5 984	7 480
	1 443 296	1 868 079

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	51 646	49 606
Telefoni	872	932
Datorkommunikation	0	806
Porto	2 959	1 276
Föreningsgemensamma kostnader	257	3 260
Revisionsarvode	16 875	15 625
Ekonomisk förvaltning	70 252	72 502
Bankkostnader	2 496	2 824
Medlems-/föreningsavgifter	5 190	5 140
Gåvor	0	1 722
Övriga poster	1 709	1 649
Utbildning HLR	13 049	0
Övriga externa tjänster	13 860	2 157
Hemsida	921	791
Årsredovisning tryck	3 750	2 950
Bolagsverket	800	700
	184 636	161 940

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2022	2021
Styrelsearvode	47 600	45 600
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	11 122	5 859
	58 722	54 459

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående avskrivningar	-8 885 000	-7 828 250
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 941 750	-8 885 000
Utgående redovisat värde	95 733 250	96 790 000
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	23 000 000
	85 000 000	66 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Inkluderar solcellsanläggning, brandskydd och vajersystem.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	529 911	372 801
Inköp vajersystem	0	157 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 911	529 911
Ingående avskrivningar	-107 177	-48 133
Årets avskrivningar	-62 014	-59 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 191	-107 177
Utgående redovisat värde	360 720	422 734

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	58 604	58 610
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	461 532	686 993
	520 148	745 603

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	9 304	8 696
Tomträttsavgäld	39 500	39 500
Internetkostnad	8 174	7 958
Förvaltningskostnad	18 000	17 563
Medlemsavgift	5 270	5 190
	80 248	78 907

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 824	2 513
Nordea	100 258	0
	103 082	2 513

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	4,09	2025-08-26	2 285 000	2 465 000
Nordea	0,80	2024-10-16	3 410 000	3 410 000
Nordea	1,00	2026-09-16	3 700 000	3 700 000
Nordea	1,10	2025-08-20	3 925 000	3 925 000
Nordea	2,52	2023-01-27	400 000	700 000
			13 720 000	14 200 000
Kortfristig del av lån			-580 000	-3 165 000

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: 400 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 180 000 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	17 564	13 891
Upplupna styrelsearvoden	28 000	28 000
Beräknade sociala avgifter	8 400	5 000
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Upplupna elkostnader	39 005	41 789
Upplupna städkostnader	4 623	4 587
Upplupna avfallskostnader	2 322	8 867
Upplupna vattenkostnader	22 152	14 850
Upplupna kostnader snöröjning/sandning	0	11 581
Upplupna kostnader hyra av entrémattor	4 167	3 561
Upplupna reparationskostnader	46 271	0
Förutbetalda avgifter och hyror	95 784	185 088
	282 288	331 214

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Överenskommelse har träffats med Schindler AB om byte av bärremmar i samtliga hissar under hösten 2023.

Offerter har inhämtats från tre företag beträffande byte av portlås, vilket planeras ske under våren 2023.

Enskededalen den 15 april 2023



Kennet Jaråker
Ordförande/ledamot

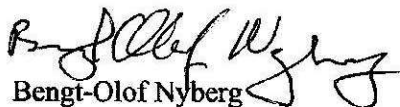


Karin Hallberg
Ledamot



Monica Ahlström
Ledamot

Margareta Johansson
Ledamot



Bengt-Olof Nyberg
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Kvittens - elektronisk signatur

fastum


Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Kärringstan.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-19 11:04:42

Dokumentet är undertecknat av:

 Karin Elisabeth Hallberg (19420704XXXX) Styrelsemedlem

2023-04-18 17:50:04

 Catrin Moberg (19630404XXXX) Revisor

2023-04-19 11:04:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Kärringstan.pdf (2932385 byte)

B360A1AC9CAA2324D09E662782A6EB345972CC66E90C8ACACFF40729CEB37408F664EC44C35DBF77937
6DE22F6A061521F2C0EDFBC62CEC05135FE7D083D7BE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 revisionssed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 för datum se digital signatur

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-19 11:10:35

Dokumentet är undertecknat av:

 Catrin Moberg (19630404XXXX) Revisor

2023-04-19 11:10:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (175994 byte)

883EE86592015E94260E0933E7112A5F19AE771F52911D50118C22BF6C4BD25B56916A47199F55953DF4
7DFF54F718D891697FC235FF7064359E2A411ADB689F

<https://esign.summera.support/verify>