Årsredovisning 2023

Brf Kärringstan



fastum

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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), d v s äkta bostadsrättsförening. 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 8 maj 2023.

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Kennet Jaråker	Ledamot	Ordförande
Monica Ahlström	Ledamot	
Pia Cederberg	Ledamot	
Monica Stenbeck	Ledamot	
Bengt-Olof Nyberg	Ledamot	
Lillemor Lindqvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Monica Ahlström och Bengt-Olof Nyberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 16 (14) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Folksam).

Revisorer
Monika Lindgren 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 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Uppvärmning sker genom bergvärme. Värmeåtervinning sker genom luftvärmeväxlare 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
Takskottning 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. Och är nu 13 440 000 kr.

Totalt har 280 000 kr amorterats. Förutom den årliga amorteringen om 180 000 kr enligt villkoren för ett av föreningens lån, har extra amorteringar om 100 000 kr gjorts på det kortfristiga lånet .

En fastränteplacering (rullande 3 mån) finns på föreningens sparkonto hos Nordea. Medel har tagits därifrån för extra amortering.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift för år 2023 uppgår till 1572 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 4,8 mkr i underhållskostnader för perioden år 2024 till 2033. 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 4 % fr o m 1 januari 2023. Den genomsnittliga årsavgiften var 772 kr/kvm . Styrelsen har beslutat höja avgiften med 8 % fr o m 1 januari 2024.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Radonmätning har slutförts med godkänt resultat på alla lägenheter.
-Gemensamma städdagar anordnades under våren och hösten.
-Ny underhållsplan har upprättats genom Jensen, gäller till 2072.
-Välkomstbrev till nya medlemmar har tagits fram.
-Elavtal uppsagt med JM, nytt avtal tecknats med Vattenfall.
-Portlås till fastigheterna - Utbytt då reservdelar till det gamla ej fanns på marknaden längre. Nytt system som medför en förbättrad säkerhet av tillträde till husen.
-Elstöd, sökt och erhållit för höga kostnader hösten 2022.
-KTC Duk utbyte av trasiga delar.
-Cirkulationspump till värmen i elementen utbytt.
-Kompressor för bergvärme utbyte av trasig enhet.
-Filterbyte på fläktaggregaten i husen.
-Gästlägenheten har varit uthyrd 45 nätter.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48	47
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1	-1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	49	48

Under året har 1 (3) bostadsrätt överlåtits.

Flerårsöversikt	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning (tkr)	2 295	2 221	2 176	2 173
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-709	-756	-1 184	-633
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	409	363	-68	469
Soliditet (%)	85,34	85,32	85,01	85,36
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,90	1,12	1,32
Fastighetens belåningsgrad (%)	14,19	14,33	14,67	14,29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	772	742	728	728
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 821	4 921	5 093	5 014
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 821	4 921	5 093	5 014
Sparande per kvm (kr/kvm)	191	130	260	270
Räntekänslighet (%)	6,24	6,63	7,00	6,89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	127	120	104
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,40	93,16	93,21	93,40

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningskostnader men även på något ökade drifts- och underhållskostnader.
Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar.
Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt under hösten 2024.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Föreningen planerar att finansiera förlusten, bl a genom att höja årsavgifterna med 8% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv-ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 699 000	31 051 000	477 024	-4 881 358	-755 572	**82 590 094**
Disposition av föregående års resultat:			450 000	-1 205 572	755 572	**0**
Årets resultat					-709 310	**-709 310**
Belopp vid årets utgång	**56 699 000**	**31 051 000**	**927 024**	**-6 086 930**	**-709 310**	**81 880 784**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-6 086 930
årets förlust	-709 310
	-6 796 240

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	480 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-207 536
i ny räkning överföres	-7 068 704
	-6 796 240

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 294 647	2 221 046
Övriga rörelseintäkter	3	85 947	300
Summa rörelseintäkter		**2 380 594**	**2 221 346**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 485 144	-1 443 297
Övriga externa kostnader	5	-212 454	-184 636
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	6	-61 946	-58 722
Avskrivningar		-1 118 764	-1 118 764
Summa rörelsekostnader		**-2 878 308**	**-2 805 419**
Rörelseresultat		**-497 715**	**-584 073**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 041	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 636	-171 515
Summa finansiella poster		**-211 595**	**-171 499**
Resultat efter finansiella poster		**-709 310**	**-755 572**
Årets resultat		**-709 310**	**-755 572**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	94 676 500	95 733 250
Inventarier, verktyg och installationer	8	298 706	360 720
Summa materiella anläggningstillgångar		**94 975 206**	**96 093 970**
Summa anläggningstillgångar		**94 975 206**	**96 093 970**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	884 661	520 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 618	80 248
Summa kortfristiga fordringar		**972 279**	**600 396**
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	4 443	103 082
Summa kassa och bank		**4 443**	**103 082**
Summa omsättningstillgångar		**976 722**	**703 478**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 951 928**	**96 797 448**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 750 000	87 750 000
Fond för yttre underhåll		927 024	477 024
Summa bundet eget kapital		**88 677 024**	**88 227 024**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-6 086 930	-4 881 358
Årets resultat		-709 310	-755 572
Summa fritt eget kapital		**-6 796 240**	**-5 636 930**
Summa eget kapital		**81 880 784**	**82 590 094**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 850 000	13 140 000
Summa långfristiga skulder		**9 850 000**	**13 140 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 590 000	580 000
Leverantörsskulder		114 986	102 858
Skatteskulder		105 672	101 252
Övriga skulder		6 975	955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	403 511	282 289
Summa kortfristiga skulder		**4 221 144**	**1 067 354**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 951 928**	**96 797 448**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		409 454	363 192
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		-42 364	-1 348
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		143 790	-6 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**510 880**	**355 108**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-280 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-280 000**	**-480 000**
Årets kassaflöde		**230 880**	**-124 892**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		564 614	689 506
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	**795 494**	**564 614**

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 152 161	2 069 398
Hyror parkering	132 710	136 100
El, elbolag moms	177	0
Övernattnings-/gästlägenhet	9 600	15 500
Övriga intäkter	-1	49
	2 294 647	**2 221 047**

I årsvgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, trippel-play (bredband, tv, telefoni).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	300	300
Elprisstöd	85 647	0
	85 947	**300**

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79 089	53 748
Trädgårdsskötsel	0	10 034
Städkostnader	57 312	56 128
Hyra av entrémattor	47 773	43 019
Snöröjning/sandning	50 456	54 093
Hisskostnader	53 910	46 876
Besiktningskostnader	0	12 109
Reparationer	80 289	354 862
Hissreparationer	16 346	9 577
Planerat underhåll	207 536	0
Fastighetsel	376 759	285 706
Vatten och avlopp	76 315	67 471
Avfallshantering	95 731	80 325
Försäkringskostnader	30 704	27 304
Tomträttsavgäld	158 000	158 000
Kabel-TV	98 080	99 145
Förbrukningsinventarier	2 298	2 690
Förbrukningsmaterial	10 238	6 517
Serviceavtal	39 820	69 708
Övriga driftskostnader	4 488	5 984
	1 485 144	**1 443 296**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	54 026	51 646
Telefoni	2 268	872
Porto	2 073	2 959
Föreningsgemensamma kostnader	3 556	257
Revisionsarvode	31 250	16 875
Ekonomisk förvaltning	72 000	70 252
Bankkostnader	1 912	2 496
Underhållsplan	29 875	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 270	5 190
Övriga poster	784	1 709
Utbildning HLR	0	13 049
Övriga externa tjänster	3 890	13 860
Hemsida	0	921
Årsredovisning tryck	4 750	3 750
Bolagsverket	800	800
	212 454	**184 636**

Not 6 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	47 600
Sociala avgifter	9 446	11 122
	61 946	**58 722**

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**105 675 000**	**105 675 000**
Ingående avskrivningar	-9 941 750	-8 885 000
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 998 500**	**-9 941 750**
Utgående redovisat värde	**94 676 500**	**95 733 250**
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	85 000 000	**85 000 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Inkluderar solcellsanläggning, brandskydd och vajersystem.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	529 911	529 911
Inköp vajersystem		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**529 911**	**529 911**
Ingående avskrivningar	-169 191	-107 177
Årets avskrivningar	-62 014	-62 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-231 205**	**-169 191**
Utgående redovisat värde	**298 706**	**360 720**

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93 610	58 604
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	791 051	461 532
	884 661	**520 148**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	10 700	9 304
Tomträttsavgäld	39 500	39 500
Internetkostnad	8 173	8 174
Förvaltningskostnad	19 963	18 000
Medlemsavgift	5 270	5 270
Serviceavtal, hyra hjärtstartare	4 012	0
	87 618	**80 248**

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 558	2 824
Nordea	1 885	100 258
	4 443	**103 082**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,09	2025-08-26	2 105 000	2 285 000
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	4,82	2025-04-28	300 000	400 000
			13 440 000	**13 720 000**
Kortfristig del av lån			-3 590 000	-580 000

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: 3 410 000 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 180 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	**18 000 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	18 020	17 564
Upplupna styrelsearvoden	31 900	28 000
Beräknade sociala avgifter	10 022	8 400
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Upplupna elkostnader	54 341	39 005
Upplupna städkostnader	4 827	4 623
Upplupna avfallskostnader	7 841	2 322
Upplupna vattenkostnader	19 287	22 152
Upplupna kostnader hyra av entrémattor	0	4 167
Upplupna reparationskostnader	48 288	46 271
Upplupna telefonikostnader	236	0
Förutbetalda avgifter och hyror	194 749	95 784
	403 511	**282 288**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Schindler AB har bytt ut bärremmar i samtliga hissar i januari 2024.
Enerideklaration av fastigheten har gjorts i mars 2024.

Enskededalen den 2024

Kennet Jaråker
Ordförande

Monica Stenbeck

Pia Cederberg

Monica Ahlström

Bengt-Olof Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 2023.

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 2023 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.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor