

Årsredovisning för

Brf Kakburken

769618-1986

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kakburken får härmed avge
årsredovisning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och hyresrätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har sitt säte i Sköndal, Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-22 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-11 och nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

Styrelse

Styrelsen har år 2019 utgjorts av:

Torbjörn Hedström	ordförande	avgår 2020
Lotta Gordon	sekreterare	avgår 2020
Robert Röder	kassör	avgår 2021
Sven-Göran Kriström	fastighetsansvarig	avgår 2021
Amanda Gordon		avgår 2021
David Backström Leima		avgår 2021

Styrelsen valdes vid årsstämma 2019-05-13. 18 personer var närvarande med rösträtt på stämman. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av sex ledamöter verksamhetsåret 2019. Styrelsen konstituerade sig själv på första styrelsemötet efter stämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen och alltid två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda styrelsemöten efter årsstämman under 2019 och 3 st under 2020.

Styrelsen har dessutom haft mailkontakter, telefonsamtal och arbetsmöten under året.

A

Revisorer

Till revisor och suppleant valdes BoRevision.

Valberedning

Solveig Hörnberg och Lena Thörnblom omvaldes till valberedning.

Föreningsfrågor

Föreningsmöte för uppföljning av decembermötet BrfKakburken2.0 hölls 11 mars. En grupp med boende startades för att ta fram planer på ombyggnation av utemiljön. Ett informationsmöte höll i samband med årsstämmomötet.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tråget 1 och Våffelbruket 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mandelbrödsvägen 14-16 och 9-25. Fastigheterna förvärvades år 2008 då även bostadsrättsföreningen Kakburken bildades.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring mot ohyra samt kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga bostadsrättsägare.

Förtydligande; Bostadsrättsägaren behöver inte teckna extra bostadsrättstillägg till hemförsäkringen eftersom det ingår i avgiften.

Fastigheterna byggdes på 1950-talet och består av två flerfamiljshus. Våffelbruket 1 har nio trappuppgångar och Tråget 1 har två. Fastigheternas värderingsår är 2007 års taxeringsvärde

Fastigheterna innehas med tomträtt. Tomträttsytorna är 4344m² och Tråget 1 är 1104m², sammanlagt 5448m².

Byggnadernas totalyta är 4849m² varav lägenhetsyta(66st) är 4077m², lokaler(5st) är 708m² och garage(4st) är 64m².

Gemensamma lokaler

1 st tvättstuga med 4 tvättmaskiner, 1 grovtvättmaskin, 2 torkskåp, 2torktumlare, 1 mangel och 1 stort torkrum

2 st cykelrum

1 st grovsoprum

1 st föreningslokal för styrelsemöten och föreningsmöten, samt allmänna driftsutrymmen.

W

Föreningens största leverantörsav

Bank	Swedbank
Revisor	BoRevision
Försäkringsbolag	If
Ekonomisk förvaltning	Fastighetägarna
Hyresförvaltning och hyresadministration	Fastighetsägarna
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Avfall för grovsopor	Fastighetsägarna
Städning	Ren & Fino
Yttre skötsel	Ingdahl Städ&Fastighetsservice
El	Fortum Ellevio
Värme (vattenburen fjärrvärme)	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten Och Avfall
Tomträtt	Stockholms Stad,Exploateringskontoret
Sophämtning	Stockholm Vatten Och Avfall
Fiber	Ip-Only

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter är 57 st upplåtna med bostadsrätt och 9 st med hyresrätt. Lokalerna på Mandelbrödsvägen 23-25 och 14-16 har stått tomma i väntan på en ombyggnation till bostadsrätter som tyvärr inte blir av då vi inte fått bygglov trots överklaganden till högsta instans.

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har sålts under året

Totalt antal lägenheter

Antal rum	Antal	Yta(m2)	Brflgh	Yta(m2)	Hyreslgh
1:or	12	42	8	504	4
2:or	27	57	25	1539	2
3:or	21	72	18	1512	3
4:or	6	87	6	522	0

ix

Tråget 1

Antal rum	Antal	Yta(m2)	Brflgh	Yta(m2)	Hyreslgh
1:or	0	42	0	0	0
2:or	6	57	6	342	0
3:or	3	72	3	216	0
4:or	3	87	3	261	0

Våffelbruket 1

Antal rum	Antal	Yta(m2)	Brflgh	Yta(m2)	Hyreslgh
1:or	12	42	8	504	4
2:or	21	57	19	1197	2
3:or	18	72	15	1296	3
4:or	3	87	3	261	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi**Avgifter och hyror**

Det har inte genomförts någon avgiftshöjning av borätter eller hyresrätter under året.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder genom åren

2008	Helrenovering av tvättstugan
2009	Slutförande av stambyte



2011	Byte av två tvättmaskiner
2011	Byte av stamventiler
2011	Renovering av toalettutrymmet i källargång vid undercentral
2011	Fönsterbyte badrum(3-glas aluminium)
2012	Fönsterbyte resterande fönster(3-glas aluminium)
2013	Takarbeten
2015	SBA arbetet påbörjat
2016	Installation av fiber. Renovering av garageportar och förrådsdörrar utomhus
2016	Åtgärdat brevinkast och belysning i trapphus efter krav från PostNord
2016	Amorterat 3miljoner samt lagt om ett lån
2016/17	Fortsatt SBA arbete
2017	Omläggning av 10 miljoners lån till två 5miljoners med betydligt bättre ränta
2018	Byte av entréportar2019
2019	OVK-besiktning
2019	Byte av el till 3-fas, stigare till lägenheter och byte av alla undercentraler
2019	Ommålning och renovering av trapphus, nya ledstänger och anslagstavlor
2019	Stängning av sopnedkast i trapphus och uppförande av yttre sopstation
2019	SBA-arbetet fortsätter, bl.a. installation av branddörr i källargången

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning(tkr)	3101	3222	3366	2272
Resultat efter fin. Poster(tkr)	-4338	-849	297	69,5
Soliditet(%)	78,3	79,6	79,1	78,8

Väsentliga händelser under året

Föreningen hade möte 11 mars där vi gick igenom önskemålen från decembermötet angående föreningens utveckling. Fyra förslag fanns i topp, nya elstigare , målning och uppfräschning av trappuppgångarna, ventilationen samt utemiljön. Det visade sig omöjligt att bygga om ventilationen för att kunna installera köksfläktar. Under året har all el bytts ut , elcentraler, matningar och stigare. Vi har målat om trappuppgångar, bytt anslagstavlor samt bytt belysningen till rörelsestyrd sådan. Bytet av ledstänger väntas vara klart under mars 2020.



OVK-kontroll har genomförts under våren 2019 med ej godkänt resultat, därför kommer dom som har anmärkningar att bli tvungna att åtgärda dessa innan ombesiktning . OVK-n måste vara godkänd för att vi ska kunna genomföra en obligatorisk energibesiktning.

Vi har varit tvungna att stänga sopnedkasten i trappuppgångarna p.g.a. arbetsmiljöskäl. Vi fällde tre st. gamla halvrudda tallar utanför Mandelbröds v.15 där vi byggde vår nya sopstation. Den har separata kärl för matavfall vilket kommer att bli obligatoriskt år 2021.

Vi har fått definitivt klart om avslag för ombyggnad av lokaler till bostadsrätter. Vi börjar nu söka hyresgäster till våra lokaler.

En grupp medlemmar har tagit fram förslag till upprustning av utemiljön, då det varit svårt att få in offerter kommer troligtvis inte arbetena komma igång under 2020.

Våra lån har ej bundits då det med nuvarande ränteläge ej är fördelaktigt.

Putsarbeten på husgrunden har utförts p.g.a. väder och vind men även genom klottersaneringen som tar hårt på materialet.

Galler har monterats för fönstren på baksidan då vi har fortlöpande problem med källarinbrott.

En avluftare för värmesystemet har installerat för att förbättra effektiviteten i värmecirkulationen och ge mindre luft i elementen.

Ombyggnad , akut och planlagt underhåll

Föreningen har varit tvungen att åtgärda ventilationen på några ställen då det varit stopp i ventilationssystemet.

Vi tror att det kan bli nödvändigt att renovera några av lokalerna för att kunna hyra ut dessa.

Aktiviteter

Vi har haft kontakter med kommun angående placering av sopkärl och med olika entreprenörer vad gäller typ av sopkärl och markplanering.

Vi har framförallt tagit in offerter för el ,målning och ventilation och gått runt för att visa lokalerna för firmorna. Det har varit ett betydande arbete för att konstatera att vår självdragsventilation ej gick att uppgradera. Elinstallationen drog ut på tiden då det inte fanns några ritningar på elen. Vi har varit i ständig kontakt med installatören RM för att underlätta för dom och mildra effekterna för dom boende som ändå fått uppleva många störningar.

IX

GES och vi har mötts ett antal gånger för att driva vidare frågan efter varje överklagande

Vi har granskat olika typer av anslagstavlor i entréerna och tagit in offerter.

Trappbelysningen har bytts. Vi har monterat provarmaturer för att se om dom fungerar på tillfredställande vis samt gått igenom vilka krav som finns på ljusstyrka. Post Nord godkände inte en tidigare variant utan vi var tvungna att byta lamptyp.

Alla arbeten kräver att man följer arbetet vare sig det gäller målning el- eller putsarbeten.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens hyresrätter (9 st) utgör en stor ekonomisk tillgång och trygghet för bostadsrättsföreningen. När försäljningsvinsterna från dessa realiserats är amortering av lånen vår bästa besparing. Vårt mål är ju att vara skuldfria år 2025 enl. Kakburken2.0 .

Framtida underhåll

Upprustning av gårdsytor och planteringar.

Eventuella krav på åtgärder efter ombesiktning av OVK.

Större framtida investeringar

Se ovan.



Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 955 955	10 343 609	1 252 447	-2 310 708	-849 432	60 391 871
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			163 407	-163 407		
Balanseras i ny räkning				-849 432	849 432	
Årets resultat					-4 338 080	-4 338 080
Belopp vid årets utgång	51 955 955	10 343 609	1 415 854	-3 323 547	-4 338 080	56 053 791

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 323 547
Årets resultat	-4 338 080
Totalt	-7 661 627
Avsättning till yttre fond	163 407
Uttag ur yttre fond	-1 415 854
Balanseras i ny räkning	-6 409 180
Summa	-7 661 627

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 101 121	3 221 890
Summa rörelseintäkter		3 101 121	3 221 890
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 393 720	-2 987 613
Övriga externa kostnader	4	-25 635	-61 860
Personalkostnader och arvoden	5	-78 858	-90 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 216	-751 960
Summa rörelsekostnader		-7 266 429	-3 891 971
Rörelseresultat		-4 165 308	-670 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 772	-180 676
Summa finansiella poster		-172 772	-179 351
Resultat efter finansiella poster		-4 338 080	-849 432
Resultat före skatt		-4 338 080	-849 432
Årets resultat		-4 338 080	-849 432

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 954 814	68 706 770
Inventarier, maskiner och installationer	7	146 343	-
Summa materiella anläggningstillgångar		68 101 157	68 706 770
Summa anläggningstillgångar		68 101 157	68 706 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 483	4 650
Övriga fordringar		30 000	2 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 083	94 298
Summa kortfristiga fordringar		143 566	101 363
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		3 370 100	7 049 635
Summa kassa och bank		3 370 100	7 049 635
Summa omsättningstillgångar		3 513 666	7 150 998
SUMMA TILLGÅNGAR		71 614 823	75 857 768

nk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 299 564	62 299 564
Fond för yttre underhåll		1 415 854	1 252 447
Summa bundet eget kapital		63 715 418	63 552 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 323 547	-2 310 708
Årets resultat		-4 338 080	-849 432
Summa fritt eget kapital		-7 661 627	-3 160 140
Summa eget kapital		56 053 791	60 391 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 300 000	14 300 000
Summa långfristiga skulder		14 300 000	14 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		162 587	143 703
Skatteskulder		236 824	223 590
Övriga skulder		291 798	291 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		569 823	506 986
Summa kortfristiga skulder		1 261 032	1 165 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 614 823	75 857 768

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper mm

Förvärvet av fastigheten är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

12

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 313 393	2 288 360
Hyror	770 001	920 805
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 457	6 144
Andrahandsuthyrning	4 263	-
Övriga hyresintäkter	7	6 581
	3 101 121	3 221 890

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	85 223	93 876
Städning	76 346	95 035
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 935	-
Trädgårdsskötsel	31 870	29 839
Snöröjning	11 432	8 285
Reparationer	37 975	52 262
El	74 800	63 542
Uppvärmning	633 969	651 373
Vatten	174 227	128 566
Sophämtning	80 219	78 497
Försäkringspremie	62 861	62 583
Tomträttsavgäld	244 400	244 400
Fastighetsavgift bostäder	90 882	88 242
Fastighetsskatt lokaler	31 870	25 830
Övriga fastighetskostnader	5 693	18 523
Kabel-tv/Bredband/IT	37 714	78 227
Förvaltningsarvode ekonomi	86 357	85 000
Panter och överlåtelser	-	7 735
Juridiska åtgärder	-	42 326
Övriga externa tjänster	18 301	17 046
	1 823 074	1 871 187
Underhåll		
Bostäder	8 113	-
Gemensamma utrymmen	3 584 494	-
Värme	4 203	-
El	803 023	-
Byggnad	114 313	1 116 426
Gård	56 500	-
	6 393 720	2 987 613
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 393 720	2 987 613

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 135	4 360
Konsultarvode	-	35 000
Revisionarvode	22 500	22 500
Summa	25 635	61 860

h

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	62 000	68 900
Sociala kostnader	16 858	21 638
	78 858	90 538

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Anskaffningsvärde	75 194 467	75 194 467
	75 194 467	75 194 467
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 487 697	-5 736 017
-Årets avskrivning enligt plan	-751 956	-751 680
	-7 239 653	-6 487 697
Redovisat värde vid årets slut	67 954 814	68 706 770
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 693 000	35 487 000
Mark	31 494 000	18 982 000
	74 187 000	54 469 000
Bostäder	71 000 000	51 886 000
Lokaler	3 187 000	2 583 000
	74 187 000	54 469 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 269	236 269
-Nyanskaffningar	162 603	-
	398 872	236 269
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-236 269	-236 265
-Årets avskrivning enligt plan	-16 260	-4
	-252 529	-236 269
Redovisat värde vid årets slut	146 343	-

12

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2 547 011	4 722 723
Swedbank placeringskonto	28	28
Avräkningskonto Fastighetsägarna	823 061	2 326 884
Summa	3 370 100	7 049 635

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank		1,07%	4 300 000		4 300 000
Swedbank		1,07%	5 000 000		5 000 000
Swedbank	2020-11-25	1,30%	5 000 000		5 000 000
			14 300 000		14 300 000
			14 300 000		

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Underskrifter

Stockholm 2020-04-02

Torbjörn Hedström

Sven-Göran Kriström

Lotta Gordon

Robert Röder

Amanda Gordon

David Leima Backström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-13

Joakim Häll
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kakburken, org.nr. 769618-1986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kakburken för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kakburken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 / 5 - 2020

Joakim Håll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor