

Årsredovisning för
Brf Kakburken
769618-1986

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kakburken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens 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 stadga registrerades 2011-10-10 hos Bolagsverket.

Styrelse

Styrelsen har år 2017 utgjorts av:

Torbjörn Hedström	Ordförande	Avgår 2018
Lotta Gordon	Sekreterare	Avgår 2018
Robert Röder	Kassör	Avgår 2019
Sven-Göran Kriström	Fastighetsansvarig	Avgår 2019
Staffan Granberg	Ledamot	Avgår 2018

Styrelsen valdes vid årsstämma 2017-06-27. 14 personer var närvarande med rösträtt varav 1 med fullmakt för rösträtt, Jim Gomes/Juliana Bengtsson. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av fem ledamöter för verksamhetsåret 2017. Fördelning av poster inom styrelsen fördelades och beslöts vid första styrelsemötet efter stämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen och alltid två i förening av ledamöterna. Styrelsen har från stämman 2017-06-27 haft 7 (sju) protokollförda sammanträden under 2017 och 3 (tre) protokollförda sammanträden under 2018. Dessutom har styrelsen haft mailkontakter, telefonsamtal och arbetsmöten under året.

Revisor

Vid stämman valdes Joakim Häll till revisor, och Jörgen Götehed till Joakims ersättare vid hans frånvaro. Båda från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har efter föreningsstämman år 2017 utgjorts av Lena Thörnblom, Lena Nyman och Jim Gomes

Föreningsfrågor

En extra stämma (11/5 – 17) har hållits för att besluta om att bygga om våra outhyrda lokaler till bostäder. Stämman svarade enhälligt ja i frågan. 

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt i fastigheterna Våffelbruket 1 och Tråget 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Mandelbrödsvägen 9 -25, 14-16.

Fastigheterna förvärvades år 2008 då också bostadsrättsföreningen Kakburken bildades.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-10 hos Bolagsverket.

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

Förttydligande: bostadsrättsägaren behöver inte teckna "extra" bostadsrättstilläggsförsäkringen vid köp av Hemförsäkring av försäkringsbolaget eftersom den ingår i avgiften.

Fastigheterna bebyggdes på 1950-talet och består av 2 flerbostadshus, Våffelbruket 1 har 9 portuppgångar och Tråget 1 har 2 portuppgångar. Fastigheternas värderingsår är 2007 års taxeringsvärde.

Fastigheterna innehas med tomträtt. Tomträttsytorna är 4344 m² (Våffelbruket 1) och 1104 m² (Tråget 1), totalt 5448 m².

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

Gemensamhetslokaler

1 st tvättstuga med 5 tvättmaskiner, 2 torkskåp, 2 torktumlare, 1 stort torkrum, 1 kallmangel.

2 st cykelrum.

1 st grovsoprum, separata sopnedkast finns i anslutning till varje portuppgång.

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

Föreningens största leverantörsavtal

Bank	Swedbank
Revisor	BoRevision i Sverige AB
Försäkringsbolag	IF
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna
Hyresförvaltning och hyresadministration	Fastighetsägarna
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Avfall för grovsopor	Fastighetsägarna
Städning	Ren & Fino
Yttre skötsel	Ingdahls Städ och Fastighetsservice
El	Fortum Ellevio
Värme (vattenburen fjärrvärme)	Stockholm Exergi AB/ fd Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel TV	Com Hem
Tomträtt	Stockholms Stad, Exploateringskontoret
Sophämtning	Stockholms Stad, Trafikkontoret
Fiber	Avfall
(Gruppanslutning via operatören Telecom 3 Sverige AB, (1 augusti -17 - 31 juli -18)	IP Only,

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter är 56 st upplåtna med bostadsrätt. Under 2017 har en hyresrätt sålts och upplåtits med bostadsrätt. Föreningen upplåter idag således 10 st hyresgästbostäder samt 5 lokaler med hyresrätt till olika företag.

Medlemsinformation

Under året har en hyreslägenhet genom försäljning omvandlats till bostadsrätt

Totalt antal lägenheter i fastigheterna Tråget 1 och Våffelbruket 1 som föreningen äger.
Summerat till 56 st bostadsrätter och 10 st hyresrätter, totalt 66 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m ²)	Brf lgh	Yta (kvm)	Hyres lgh
1:or	12	ca 42	8	504	4
2:or	27	ca 57	24	1539	3
3:or	21	ca 72	18	1512	3
4:or	6	ca 87	6	522	0
S:a	66 st		56 st	4077 kvm	10 st

Garage: 4 st ca 64m²

Lokaler: 5 st motsvarande 708m²

Fastighetsbeteckning; Tråget 1, Mandelbrödsvägen 14 och 16

Innehar 11 bostadsrätter och 1 hyresrätt, totalt 12 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m ²)	Brf lgh	Yta (kvm)	Hyres lgh
1:or	0	ca 42	0	0	0
2:or	6	ca 57	5	342	1
3:or	3	ca 72	3	216	0
4:or	3	ca 87	3	261	0
S:a	12 st	819 kvm	11 st	819 kvm	1 st

Fastighetsbeteckning; Våffelbruket 1, Mandelbrödsvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25

Innehar 45 bostadsrätter och 9 hyresrätter, totalt 54 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m ²)	Brf lgh	Yta (kvm)	Hyres lgh
1:or	12	ca 42	8	504	4
2:or	21	ca 57	19	1197	2
3:or	18	ca 72	15	1296	3
4:or	3	ca 87	3	261	0
S:a	54 st		45 st	3258 kvm	9 st

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifter och hyror

Det har inte genomförts någon avgiftshöjning på borätter under året.

Övriga lägenheter upplåtna med hyresrätt har fått en hyreshöjning med 0,7 % från 17-01-01 efter allmänna förhandlingar mellan Fastighetsägarna (företrädare för Brf Kakburken) och Hyresgästföreningen (företrädare för hyresgästerna).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2008/09	Helrenovering av tvättstugan
2009	Slutförande av stambyte
2011	Byte av två tvättmaskiner
2011/13	Byte av stamventiler som ska slutjusteras under 2013
2011	Renovering av toalettutrymme i källargång invid undercentralen
2011	Fönsterbyte badrum (3-glas aluminium)
2012	Fönsterbyte alla (3-glas aluminium) resterande i fastigheterna
2013	Takarbeten
2014	
2015	SBA-arbeten påbörjat.
2016	Installation av fiber. Renovering av garageportar och förrådsdörrar utomhus.
2016	Åtgärdat brevinkast och belysning i portar efter PostNords krav på arbetsmiljö.
2016	Amortering (3 milj.) och omläggning av ett av föreningens lån.
2016/2017	Fortsatt SBA-arbete
2016/2017	Planering och indragning av fiber till fastigheterna.
2017	Omläggning av 10milj. lån till 2 st 5milj. lån med betydligt bättre ränta.

Väsentliga händelser under året

Vi har dragit in fiber till samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten

Vi har sedan 2017-08-01 en gruppanslutning genom Telecom 3 Sverige AB som gäller ett år.

SBA-arbetet fortlöper.

Vi omförhandlade vårt lån på 10 milj. och 2,95% ränta till ett på 5milj. 0,91% ränta, löptid 1år och ett på 5milj. 1,30% ränta, löptid 3år.

Vi följer vår ekonomiska målsättning, idag har vi en skuld på 14,3 miljoner fördelat på tre lån, 4,3 miljoner resp. 5+5 miljoner.

Vår målsättning är att amortera på dessa lån med de pengar vi får från vår försäljning av lokalerna vid ombyggnation till bostadsrätter.

Vi har förhandlat om kontrakten med Fastighetägarna vad gäller förvaltning, där vi sänkte kostnaden med 20%, samt fastighetsskötsel där vi fick en annan fastighetsskötare och där vi numera får rapporter från hans ronderingar.

Då vi ska bygga om källaren Mandelbröds, 23-25 till borätter har vi sagt upp hyresgästen Medicolle AB

Vi har sagt upp hyreskontraktet med Sofia Rör AB för att förhandla fram ett nytt avtal.

Vi skrev i december under kontraktet med GES Entreprenad AB för byggnation av borätter på Mandelbröds, 14-16 och 23-25.

Ombyggnad, akut och planlagt underhåll

Nödvändiga åtgärder ska utföras efter inspektion av tak.

Träd har fällt pga risk för fara och personskada.

Vi har kontaktat ett antal leverantörer till nya ytterportar. Dom har varit här och mätt och diskuterat hur man ska installera och vad som ska installeras med Göran.

Aktiviteter

Vi har under året haft en mängd möten med GES för att planera för ombyggnationen, det har blivit ändrade planer vad gäller lokaler och ytor så det har dragit ut lite grann på tiden.

Göran och Torbjörn har varit på mässa där de kontaktade leverantörer av bergvärmeutrustning samt en leverantör av takisolering som kom och granskade vår isolering på vinden.

Fiberinstallationen har genomförts . Installationen skulle varit helt klar under september 2016 men i ett fåtal lägenheter fick man det inte att fungera förrän våren 2017. Det har tillkommit en del abonnenter under hösten som haft utgående abonnemang hos andra leverantörer, men inkopplingen verkar ha fungerat.

Robert har haft kontakt med jurister hos Fastighetsägarna för uppsägning av resp. omförhandling av hyror för lokaler.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens hyresrätter (10 st) utgör en stor ekonomisk tillgång och trygghet för bostadsrättsföreningen. När försäljningsvinsterna från dessa realiserar är amortering av lånen vår bästa besparing.

Vi har efter ett stämmobeslut bestämt att bygga om våra outhyrda lokaler till bostäder.

Tillsammans med GES Entreprenad AB kommer styrelsen att planera och genomföra detta under 2017-2018 under förutsättning att bygglov erhålles.

Efter färdigställande av dessa bostäder kommer föreningen erhålla en stadig inkomst av årsavgifter i stället för att ha outhyrda lokaler.

Framtida underhåll


Löpande upprustning av gårdsytor och planteringar.

Elastigare ska ses över.

Vi har planer på att renovera alla entréportar och måla om i trappuppgångarna.

Större framtida investeringar

Vi ser över möjligheterna att eventuellt investera i bergvärme under förutsättning att vi bedömer att vi kan sänka våra värmekostnader i föreningen på sikt. Vi vill först ta hjälp av andra föreningar som redan gjort liknande investeringar och utvärdera deras resultat.

Vi har blivit varse att elleverantörerna har ändrat sina periodvisa kostnader för att motverka bergvärme. Vi måste också kontrollera om vårt elsystem är dimensionerat för att driva bergvärmepumpar. 

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 366	3368	3352	3564
Resultat efter fin. poster (tkr)	297	70	-96	115
Soliditet (%)	79,1	78,7	72,4	70,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 518 783	7 375 781	925 633	-2 349 952	69 525	56 539 770
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			163 407	-163 407		
Balanseras i ny räkning				69 525	-69 525	
Upplåtelse av ny lägenhet	609 709	1 545 291				2 155 000
Årets resultat					296 533	296 533
Belopp vid årets utgång	51 128 492	8 921 072	1 089 040	-2 443 834	296 533	58 991 303

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-2 443 834
Årets resultat	296 533
Totalt	-2 147 301
 Avsättning till yttre fond	 163 407
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 310 708
Summa	-2 147 301

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 382 752	3 371 760
Summa rörelseintäkter		3 382 752	3 371 760
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 907 249	-1 889 060
Övriga externa kostnader	4	-54 489	-56 183
Personalkostnader och arvoden	5	-62 323	-114 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-758 352	-758 345
Summa rörelsekostnader		-2 782 413	-2 817 620
Rörelseresultat		600 339	554 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		331	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 137	-484 716
Summa finansiella poster		-303 806	-484 615
Resultat efter finansiella poster		296 533	69 525
Resultat före skatt		296 533	69 525
Årets resultat		296 533	69 525

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 458 726	70 210 682
Inventarier, maskiner och installationer	7	5	6 401
Summa materiella anläggningstillgångar		69 458 731	70 217 083
Summa anläggningstillgångar		69 458 731	70 217 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	29 077
Övriga fordringar		551	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 115	108 149
Summa kortfristiga fordringar		95 666	137 226
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 983 506	1 527 144
Summa kassa och bank		4 983 506	1 527 144
Summa omsättningstillgångar		5 079 172	1 664 370
SUMMA TILLGÅNGAR		74 537 903	71 881 453

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 049 564	57 894 564
Fond för yttre underhåll		1 089 040	925 633
Summa bundet eget kapital		61 138 604	58 820 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 443 834	-2 349 952
Årets resultat		296 533	69 525
Summa fritt eget kapital		-2 147 301	-2 280 427
Summa eget kapital		58 991 303	56 539 770
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		118 145	123 808
Skatteskulder		223 529	223 179
Övriga skulder		291 498	24 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		613 428	669 818
Summa kortfristiga skulder		1 246 600	1 041 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 537 903	71 881 453

22

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.

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 262 453	2 252 077
Hyror	1 093 262	1 101 263
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 528	14 179
Övriga hyresintäkter	16 509	4 241
	3 382 752	3 371 760

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	84 594	90 392
Städning	81 949	65 384
Trädgårdsskötsel	26 560	33 525
Snöröjning	13 268	20 509
Reparationer	55 427	148 902
El	57 896	48 958
Uppvärmning	643 034	661 286
Vatten	122 863	116 842
Sophämtning	63 014	75 942
Försäkringspremie	72 827	46 930
Tomträttsavgäld	244 400	244 400
Fastighetsavgift bostäder	86 790	83 688
Fastighetsskatt lokaler	25 830	28 630
Övriga fastighetskostnader	11 178	13 182
Kabel-tv/Bredband/IT	93 849	63 384
Förvaltningsarvode ekonomi	104 816	106 324
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	3 600
Panter och överlåtelser	8 058	14 370
Juridiska åtgärder	55 127	6 750
Övriga externa tjänster	23 769	16 062
	1 875 249	1 889 060
Underhåll		
Övrigt	32 000	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 907 249	1 889 060

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	7 695	4 608
Konsultarvode	26 419	29 575
Revisionarvode	20 375	22 000
Summa	54 489	56 183

W

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode	58 000	76 400
Sociala kostnader	4 323	37 632
	62 323	114 032

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Anskaffningsvärde	75 194 467	75 194 467
	75 194 467	75 194 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 983 785	-4 231 840
-Årets avskrivning enligt plan	-751 956	-751 945
	-5 735 741	-4 983 785
Redovisat värde vid årets slut	69 458 726	70 210 682
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 487 000	35 487 000
Mark	18 982 000	18 982 000
	54 469 000	54 469 000
Bostäder	51 886 000	51 886 000
Lokaler	2 583 000	2 583 000
	54 469 000	54 469 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 269	236 269
	236 269	236 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 868	-223 468
-Årets avskrivning enligt plan	-6 396	-6 400
	-236 264	-229 868
Redovisat värde vid årets slut	5	6 401

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2 701 661	657 311
Swedbank placeringskonto	28	28
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 281 817	869 805
Summa	4 983 506	1 527 144

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank			-		10 000 000
Swedbank	'2019-11-25	1,10%	4 300 000		4 300 000
Swedbank	'2018-11-23	0,91%	5 000 000		-
<swedbank	'2020-11-25	1,30%	5 000 000		-
			14 300 000		14 300 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

Not 11 Eventualförpliktelser


	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi ska upp i hyresnämnden mot Sofia Rör 2018-05-03 och företräds av Ullric Höijer från Fastighetsägarna, frågan gäller vad lokalerna skall klassas som och om vi vill ersätta deras inventarier vid eventuell avflytt. 


Underskrifter

Stockholm 2018-04-24


Torbjörn Hedström


Sven-Göran Krister


Lotta Gordon


Robert Röder

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-01


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 år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 år 2017 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Övrig upplysning

Vi tid för avlämnande av denna revisionsberättelse så saknades underskrift av styrelseledamot Staffan Granberg som enligt uppgifter befinner sig på militär tjänstgöring.

Stockholm den 1 maj 2018



Joakim Håll

BoRevision AB