

Årsredovisning för  
**Brf Kakburken**  
769618-1986

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kakburken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

## 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 2016 utgjorts av:

Tobbe Hedström	Ordförande	Avgår 2017
Lotta Gordon	Ledamot	Avgår 2017
Sven-Göran Kriström	Ledamot	Avgår 2017
Lena Thörnblom	Suppleant	Avgår 2017
Märtha Levai	Suppleant	Avgår 2017

Styrelsen valdes vid årsstämma 2016-06-30. 9 personer var närvarande och alla med rösträtt. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av tre ledamöter för verksamhetsåret 2016. 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 2016-06-30 haft 8 (åtta) protokollförlda sammanträden under 2016 och 5 (fem) protokollförlda sammanträden under 2017. 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 2016 utgjorts av Lena Thörnblom och Märtha Levai.

### Föreningsfrågor

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

### **Fastigheter**

Föreningen äger 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 bostadsrättstilläggs-försäkring för samtliga bostadsrättsägare.

*Förtydligande; bostadsrättsägaren behöver inte teckna "extra" bostadsrättstilläggs-försäkringen 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 innehålls med tomträtt. Tomträtsytorna är 4344 m<sup>2</sup> (Våffelbruket 1) och 1104 m<sup>2</sup> (Tråget 1), totalt 5448 m<sup>2</sup>.

Byggnadernas totalyta är 4849 m<sup>2</sup>, varav lägenhetsyta (66 st) 4077 m<sup>2</sup>, lokaler (5 st) 708 m<sup>2</sup> och garage (4 st) ca 64 m<sup>2</sup>

### **Gemensamhetslokaler**

1 st tvättstuga med 4 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	Ingdaahls Städ och Fastighetsservice
EI	Fortum Markets
Värme (vattenburen fjärrvärme)	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel TV	Com Hem
Tomträtt	Stockholms Stad, Exploateringskontoret
Sophämtning	Stockholms Stad, Trafikkontoret Avfall
Fiber	IP Only,
(Gruppanslutning via operatören Telecom 3 Sverige AB, 31 juli -17 - 30 juni -18)	✓

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter är 55 st upplåtna med bostadsrätt. Under året har en hyreslägenhet genom försäljning omvandlats till bostadsrätt. Föreningen upplåter idag således 11 st hyresgästbostäder samt 5 lokaler med hyresrätt till olika företag.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 70 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016.

**Totalt antal lägenheter** i fastigheterna Tråget 1 och Våffelbruket 1 som föreningen äger. Summerat till 55 st borätter och 11 st hyresräatter, totalt 66 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m <sup>2</sup> )	Brf lgh	Yta (kvm)	Hyres lgh
1:or	12	ca 42	7	252	5
2:or	27	ca 57	24	1311	3
3:or	21	ca 72	18	1296	3
4:or	6	ca 87	6	522	0
S:a	66 st		55 st	3381 kvm	11 st

Garage: 4 st ca 64m<sup>2</sup>

Lokaler: 5 st motsvarande 708m<sup>2</sup>

### Fastighetsbeteckning; Tråget 1, Mandelbrödsvägen 14 och 16

Innehåller 11 borätter och 1 hyresräatter, totalt 12 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m <sup>2</sup> )	Brf lgh	Yta (kvm)	Hyres lgh
1:or	0	ca 42	0	0	0
2:or	6	ca 57	5	285	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	762 kvm	1 st

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

Innehåller 44 borätter och 10 hyresräatter, totalt 54 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m <sup>2</sup> )	Brf lgh	Yta (kvm)	Hyres lgh
1:or	12	ca 42	7	294	5
2:or	21	ca 57	19	1083	2
3:or	18	ca 72	15	1080	3
4:or	3	ca 87	3	261	0
S:a	54 st		44 st	2718 kvm	10 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 (företräde 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.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 372	3 352	3 564	3 468	3 519
Resultat efter fin. poster	69,5	-96	115	-125	-494
Soliditet (%)	78,7%	72,3%	70,1%	64,7%	60,3%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för ytter underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 691 320	5 883 244	780 586	-2 108 735	-96 170	54 150 245
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för ytter underhåll			145 047	-145 047		
Ianspråktagande av fond för ytter underhåll						
Balanseras i ny räkning				-96 170	96 170	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	827 463	1 492 537				2 320 000
Årets resultat					69 525	69 525
Belopp vid årets utgång	50 518 783	7 375 781	925 633	-2 349 952	69 525	56 539 770

### Väsentliga händelser under året

Vi har dragit in fiber till samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten  
Vi har från 31/7 – 17 en gruppanslutning genom Telecom 3 Sverige AB som gäller ett år.

SBA-arbetet fortlöper.

Styrelsen amorterade 3 miljoner av 7,3 miljoner på ett av föreningslånen i november 2016.  
På resterande del omförhandlades räntan från 2,8 % till 1,1 %.  
Vi följer vår ekonomiska målsättning, idag har vi en skuld på 14,3 miljoner fördelat på två lån, 4,3 miljoner resp. 10 miljoner. Lånet på 10 miljoner kommer att läggas om i november 2017 från 2,95 % ränta till en förhoppningsvis ränta runt 1- 1,2 %.  
Vår målsättning är också att amortera på det lånet med de pengar vi får från vår försäljning av lokalerna.  
Garageportar och förrådsdörrar har målats om.

### Ombyggnad, akut och planlagt underhåll

Nödvändiga åtgärder ska utföras efter inspektion av tak.  
Träd har fällt pga risk för fara och personskada.

### Aktiviteter

Vi har förhandlat om vårt avtal med Com Hem och försäkringsbolaget If och genom det sänkt våra utgifter.

Styrelsen har genomfört en kurs i "Bostadsrättsföreningens ekonomi". 

Fiberinstallationen har tagit mer tid i anspråk än förväntat med planering, genomförande och felsökning. Installationen skulle varit helt klar under september 2016 men i ett fåtal lägenheter fick man det inte att fungera förrän våren 2017.

### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningens hyresrädder (11 st) utgör en stor ekonomisk tillgång och trygghet för bostadsrättsföreningen. När försäljningsvinsterna från dessa realiseras är amortering av lånenvår bästa besparing.

Vi har efter ett stämmobeslut bestämt att bygga om våra outhydda lokaler till bostäder. Tillsammans med GES Entreprenad AB kommer styrelsen att planera och genomföra detta under 2017-2018 under förutsättning att bygglov erhålls.

### **Framtida underhåll**

Löpande upprustning av gårdsytor och planteringar.  
Elstigare 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.

### **Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	69 525
Balanserat resultat	<u>-2.349 952</u>
	-2.280 427

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	163 407
Balanserat resultat	<u>-2.443 834</u>

*AA*

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 371 760	3 352 031
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 371 760	3 352 031
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 889 060	-2 001 008
Övriga externa kostnader	4	-56 183	-56 292
Personalkostnader och arvoden	5	-114 032	-58 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-758 345	-793 847
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 817 620	-2 909 497
<b>Rörelseresultat</b>		554 140	442 534
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 716	-538 996
<b>Summa finansiella poster</b>		-484 615	-538 704
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		69 525	-96 170
<b>Resultat före skatt</b>		69 525	-96 170
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		69 525	-96 170

7M

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 210 682	70 962 627
Inventarier, maskiner och installationer	7	6 401	12 801
Summa materiella anläggningstillgångar		<hr/> 70 217 083	<hr/> 70 975 428
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/> 70 217 083	<hr/> 70 975 428
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 077	28 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 149	103 228
Summa kortfristiga fordringar		<hr/> 137 226	<hr/> 131 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 527 144	3 727 643
Summa kassa och bank		<hr/> 1 527 144	<hr/> 3 727 643
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/> 1 664 370	<hr/> 3 859 448
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/> 71 881 453	<hr/> 74 834 876

MF

### Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 894 564	55 574 564
Fond för yttre underhåll		925 633	780 586
Summa bundet eget kapital		58 820 197	56 355 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 349 952	-2 108 735
Årets resultat		69 525	-96 170
Summa fritt eget kapital		-2 280 427	-2 204 905
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 539 770</b>	<b>54 150 245</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 300 000	19 700 000
Summa långfristiga skulder		14 300 000	19 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		123 808	224 337
Skatteskulder		223 179	220 229
Övriga skulder		24 878	23 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		669 818	516 327
Summa kortfristiga skulder		1 041 683	984 631
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 881 453</b>	<b>74 834 876</b>

✓

## 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

Bostadsrätsföreningars 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 års)
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 längsta 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

	2016	2015
Årsavgifter	2 252 077	2 211 960
Hyror	1 101 263	1 127 388
Överlätelse- och pantsättningsavgifter	14 179	12 683
Övriga hyresintäkter	4 241	-
	<hr/> <b>3 371 760</b>	<hr/> <b>3 352 031</b>

#### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	90 392	74 677
Städning	65 384	69 286
Trädgårdsskötsel	33 525	65 363
Snöröjning	20 509	19 009
Reparationer	148 902	181 821
EI	48 958	51 456
Uppvärmning	661 286	630 332
Vatten	116 842	104 060
Sophämtning	75 942	69 486
Försäkringspremie	46 930	60 146
Tomträttsavgåld	244 400	244 400
Fastighetsavgift bostäder	83 688	81 938
Fastighetsskatt lokaler	28 630	28 730
Övriga fastighetskostnader	13 182	41 119
Kabel-tv/Bredband/IT	63 384	61 980
Förvaltningsarvode ekonomi	106 324	99 245
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 600	-
Panter och överlätelser	14 370	12 683
Juridiska åtgärder	6 750	75 576
Övriga externa tjänster	<hr/> 16 062	<hr/> 29 701
	<hr/> 1 889 060	<hr/> 2 001 008
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<hr/> <b>1 889 060</b>	<hr/> <b>2 001 008</b>

*MK*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	4 608	4 792
Konsultarvode	29 575	30 000
Revisionarvode	22 000	21 500
<b>Summa</b>	<b>56 183</b>	<b>56 292</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode	76 400	44 400
Sociala kostnader	37 632	13 950
<b>Summa</b>	<b>114 032</b>	<b>58 350</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-4 231 840	-3 480 165
-Årets avskrivning enligt plan	-751 945	-751 675
	-4 983 785	-4 231 840
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 210 682</b>	<b>70 962 627</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	35 487 000	31 299 000
Mark	18 982 000	17 050 000
	54 469 000	48 349 000
Bostäder	51 886 000	45 476 000
Lokaler	2 583 000	2 873 000
	54 469 000	48 349 000

##### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 269	236 269
	236 269	236 269
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-223 468	-181 566
-Årets avskrivning enligt plan	-6 400	-41 902
	-229 868	-223 468
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 401</b>	<b>12 801</b>

ny

**Not 8 Kassa och bank**

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	657 311	2 775 009
Swedbank placeringskonto	28	28
Avräkningskonto Fastighetsägarna	869 805	952 606
<b>Summa</b>	<b>1 527 144</b>	<b>3 727 643</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank	2017-11-24	2,95%	10 000 000		10 000 000
Swedbank	2019-11-25	1,10%	4 300 000	-3 000 000	7 300 000
Swedbank			-	-2 400 000	2 400 000
			<b>14 300 000</b>		<b>19 700 000</b>

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>

#### Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Övriga eventualförpliktelser</i>		
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extra stämma har hållits den 11/5 där ett enhälligt beslut togs om att bygga om våra outhynda lokaler till bostadsrätter. *NB*

## **Underskrifter**

Stockholm 2017-05-31

Torbjörn Hedström



Sven-Göran Kriström



Lotta Gordon



Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-06-08



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 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 revisorsed 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 rätvisande 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. De 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 innefattaagerande 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 rätvisande 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

# BoRevision

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningsregler samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kakburken för år 2016 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 revisorsed 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 egen 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 8 juni 2017



Joakim Häll

BoRevision AB