

Årsredovisning för
Brf Kakburken
769618-1986

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

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 2020 utgjorts av:

Torbjörn Hedström	Ordförande	avgår 2022
Amanda Gordon	Sekreterare	avgår 2021
Robert Röder	Kassör	avgår 2021
Sven-Göran Kriström	Fastighetsansvarig	avgår 2021
David Backström Leima	Boendeansvarig	avgår 2021

Styrelsen valdes vid årsstämma 2020-05-26. 18 personer var närvarande med rösträtt på stämman. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av fem ledamöter verksamhetsåret 2020. Styrelsen konstituerade sig själv på första styrelsemötet efter stämman.

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

Styrelsen har haft 5 st protokollförda styrelsemöten efter årsstämman under 2020 och 4 st under 2021.

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

Revisorer

Till revisor och suppleant valdes BoRevision.

Valberedning

Solveig Hörnberg och Lena Thörnblom omvaldes till valberedning.

Föreningsfrågor

En entreprenad för 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.

78

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	2
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	Helreovering av tvättstugan
2009	Slutförande av stambyte
2011	Byte av två tvättmaskiner
2011	Byte av stamventiler
2011	Reovering av toalettutrymmet i källargång vid undercentral

16

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&Fastighetservice
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 58 st upplåtna med bostadsrätt och 8 st med hyresrätt. Lokalerna på Mandelbrödsvägen 23-25 och 14-16 har stått tomma i väntan på hyresgäster.

Medlemsinformation

Lägenhet 0932 har sålts under året och omvandlats till bostadsrätt.

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	2
4:or	6	87	6	522	0

MB

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
2020	Ommålning av källargång, komplettering av avfallskärl

Väsentliga händelser under året

OVK-kontroll och energibesiktning blev godkänd våren 2020 med höjning till nivå E.

En avluftare för värmesystemet har installerats.

Källargången har målats om.

Styrelsens har tagit in offerter på upprustning av gården och handlat upp Njuta Trädgårdsdesign AB. Arbetet genomförs mar-maj 2021.

Nya hyresgäster har tillkommit i lokalerna 14-16, 23 och 25.

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

Ombyggnad , akut och planlagt underhåll

Vi tror att det kan bli nödvändigt att renovera lokalen på gaveln vid port 9 för att kunna hyra ut den.

Aktiviteter



Vi har tagit in offerter för målning av källargång, kompletterande offerter i samband med gårdsupprustningen (asfaltering, belysning, elektronik), inköp av nya belysningsstolpar och pollare, visat lokalerna för potentiella hyresgäster.

Installation av el slutförd i februari 2020. Byte av ledstänger i trappuppgångarna under mars 2020.

Kompletterat avfallshanteringen med ytterligare två matavfallskärl.

Åtgärdat hängrännan vid port 19.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens hyresrätter (8 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

Skötsel av ny gräsmatta och planteringar samt grillplats.

Större framtida investeringar

Se ovan.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 085	3 101	3 222	3 366
Resultat efter fin. poster (tkr)	-215	-4 338	-849	297
Soliditet (%)	79,1	78,3	79,6	79,1

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	1 415 854	-3 323 547	-4 338 080	56 053 791
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-1 252 447	1 252 447		
Balanseras i ny räkning				-4 338 080	4 338 080	
Såld lgh 0932	1 045 216	1 576 291				2 621 507
Årets resultat					-215 277	-215 276
Belopp vid årets utgång	53 001 171	11 919 900	163 407	-6 409 180	-215 277	58 460 022

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 409 180
Årets resultat	-215 276
Totalt	-6 624 456
Avsättning till yttre fond	163 407
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-6 787 863
Summa	-6 624 456

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

12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 085 397	3 101 121
Summa rörelseintäkter		3 085 397	3 101 121
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 208 194	-6 393 720
Övriga externa kostnader	4	-63 166	-25 635
Personalkostnader och arvoden	5	-91 438	-78 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 216	-768 216
Summa rörelsekostnader		-3 131 014	-7 266 429
Rörelseresultat		-45 617	-4 165 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 924	-172 772
Summa finansiella poster		-169 660	-172 772
Resultat efter finansiella poster		-215 277	-4 338 080
Resultat före skatt		-215 277	-4 338 080
Årets resultat		-215 277	-4 338 080

mb

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 202 858	67 954 814
Inventarier, maskiner och installationer	7	130 083	146 343
Summa materiella anläggningstillgångar		67 332 941	68 101 157
Summa anläggningstillgångar		67 332 941	68 101 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 108	8 483
Övriga fordringar		122 740	30 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 907	105 083
Summa kortfristiga fordringar		249 755	143 566
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		6 310 222	3 370 100
Summa kassa och bank		6 310 222	3 370 100
Summa omsättningstillgångar		6 559 977	3 513 666
SUMMA TILLGÅNGAR		73 892 918	71 614 823

NA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 921 071	62 299 564
Fond för yttre underhåll		163 407	1 415 854
Summa bundet eget kapital		65 084 478	63 715 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 409 180	-3 323 547
Årets resultat		-215 277	-4 338 080
Summa fritt eget kapital		-6 624 457	-7 661 627
Summa eget kapital		58 460 021	56 053 791
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	14 300 000
Summa långfristiga skulder		-	14 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9	14 300 000	-
Leverantörsskulder		106 537	162 587
Skatteskulder		248 936	236 824
Övriga skulder		292 518	291 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		484 906	569 823
Summa kortfristiga skulder		15 432 897	1 261 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 892 918	71 614 823

ns

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 räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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.

ix

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 329 744	2 313 393
Hyror	740 578	770 001
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 981	13 457
Andrahandsuthyrning	388	4 263
Övriga hyresintäkter	1 706	7
	3 085 397	3 101 121

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	100 156	85 223
Städning	96 366	76 346
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 969	38 935
Trädgårdsskötsel	33 010	31 870
Snöröjning	-	11 432
Reparationer	341 861	37 975
El	58 246	74 800
Uppvärmning	604 702	633 969
Vatten	147 419	174 227
Sophämtning	78 082	80 219
Försäkringspremie	66 311	62 861
Tomträttsavgäld	282 200	244 400
Fastighetsavgift bostäder	94 314	90 882
Fastighetsskatt lokaler	31 870	31 870
Övriga fastighetskostnader	30 215	5 693
Kabel-tv/Bredband/IT	38 634	37 714
Förvaltningsarvode ekonomi	85 564	86 357
Panter och överlåtelse	28 479	-
Övriga externa tjänster	18 826	18 301
	2 160 224	1 823 074
Underhåll		
Bostäder	-	8 113
Gemensamma utrymmen	47 970	3 584 494
Värme	-	4 203
El	-	803 023
Byggnad	-	114 313
Gård	-	56 500
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 208 194	6 393 720

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 666	3 135
Konsultarvode	35 000	-
Revisionarvode	22 500	22 500
Summa	63 166	25 635

my

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	73 000	62 000
Sociala kostnader	18 438	16 858
	91 438	78 858

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	69 458 091	69 458 091
-Ombyggnad	5 736 376	5 736 376
-Mark		
	75 194 467	75 194 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 239 653	-6 487 697
-Årets avskrivning enligt plan	-751 956	-751 956
	-7 991 609	-7 239 653
Redovisat värde vid årets slut	67 202 858	67 954 814
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 693 000	42 693 000
Mark	31 494 000	31 494 000
	74 187 000	74 187 000
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	3 187 000	3 187 000
	74 187 000	74 187 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	398 872	398 872
	398 872	398 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-252 529	-236 269
-Årets avskrivning enligt plan	-16 260	-16 260
	-268 789	-252 529
Redovisat värde vid årets slut	130 083	146 343

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	4 960 888	2 547 039
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 349 334	823 061
Summa	6 310 222	3 370 100

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2020-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Swedbank	2021	0,800%	4 300 000		4 300 000
Swedbank	2021	0,800%	5 000 000		5 000 000
Swedbank	2021	0,801%	5 000 000		5 000 000
			14 300 000		14 300 000

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	14 300 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 14.300.000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	14 300 000
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	-

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga 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

2

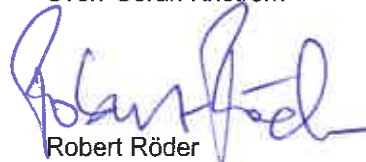
Underskrifter

Stockholm 2021-05-16


Torbjörn Hedström


Sven-Göran Kriström


Amanda Gordon


Robert Röder

David Leima


David Backström Leima

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-27


Joakim Häll
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kakburken för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kakburken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- företaget 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 27/5-2021



Jakob Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor