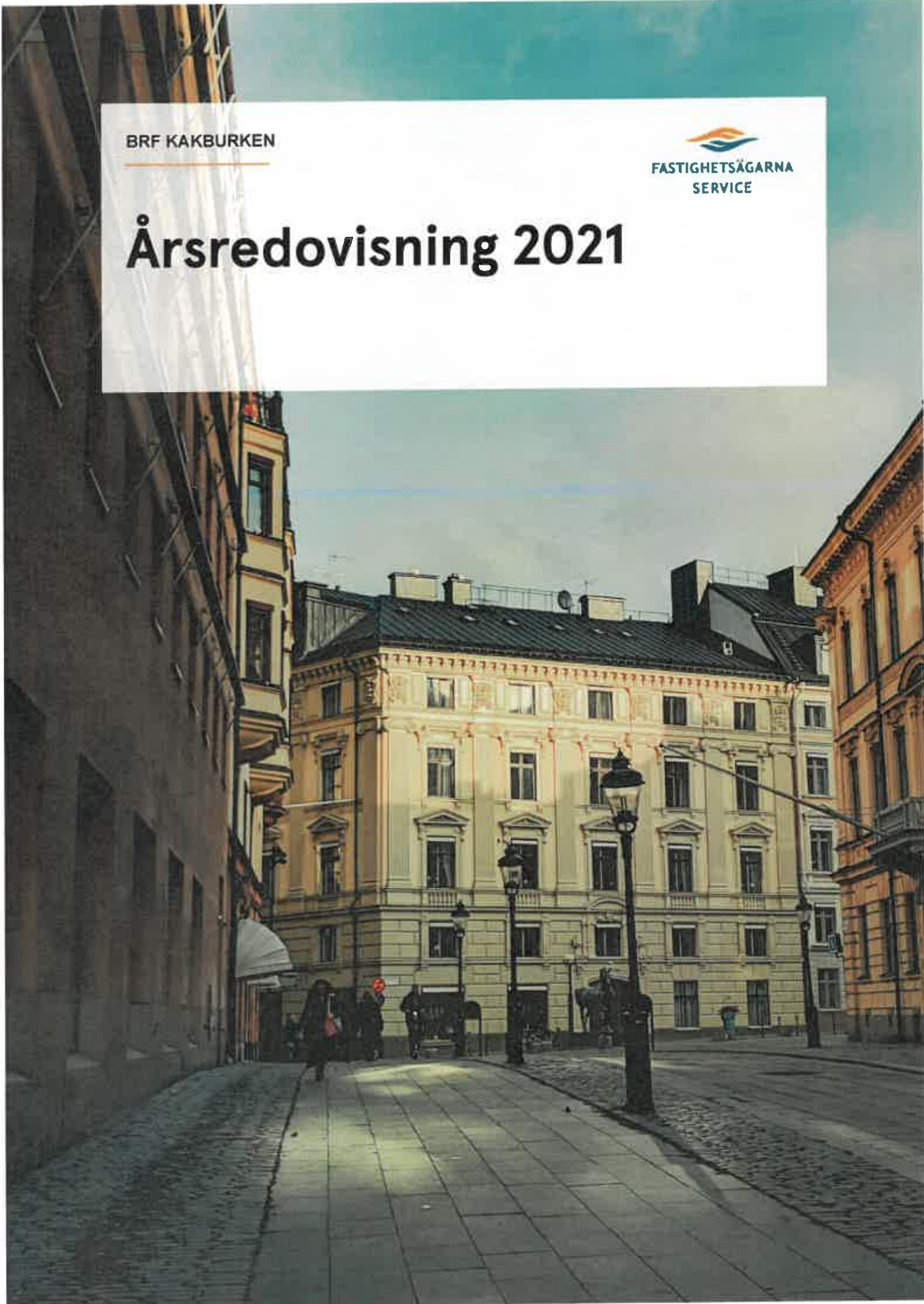


BRF KAKBURKEN


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Kakburken
769618-1986

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021 utgjorts av:

Torbjörn Hedström	Ordförande	avgår 2022
Josefine Öberg	Sekreterare	avgår 2023
Robert Röder	Kassör	avgår 2023
Daniel De Luca	Fastighetsansvarig	avgår 2023
Markus Ågren, avgick december	Fastighetsansvarig	avgår 2023
David Backström Leima	Boendeansvarig	avgår 2022

Styrelsen valdes vid årsstämma 2021-05-31. 23 personer var närvarande med rösträtt på stämman. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av sex ledamöter verksamhetsåret 2021. 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 2021 och 4 st under 2022.

Styrelsen har haft mailkontakter, telefonsamtal och arbetsmöten under året.

Revisorer

Till revisor valdes Joakim Häll, BoRevision.

Valberedning

Amanda Gordon och Jacob Thomas valdes till valberedning.

Föreningsfrågor

Arbetet med utemiljön har färdigställts.

Utbyggnad av cykelkällare i Mandelbrödsv. 9 har genomförts.

Förskottet från GES, 268 000 kr, har betalats tillbaka då projektet med ombildning av källarutrymme till bostäder inte gick att genomföra pga uteblivet byggnadslov

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 1962 års taxeringsvärde

Fastigheterna innehas med tomträtt. Tomträttsytorna är Våffelbruket 1 4344m² och Tråget 1 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, 2 torktumlare, 1 mangel och 1 stort torkrum

2 st cykelrum

1 st grovsoprum

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

Föreningens största leverantörer

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
Yttre skötsel	Cemi från och med höst 2021
Städning	Cemi från och med höst 2021

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter är 59 st upplåtna med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt. Lokalerna på Mandelbrödsvägen 23-25 och 14-16 har under året fått hyresgäster

Medlemsinformation

Lägenhet 2312 har sålts under året och omvandlats till bostadsrätt.

Totalt antal lägenheter

Antal rum	Antal	Yta(m2)	Brflgh	Yta(m2)	Hyreslgh
1:or	12	42	9	504	3
2:or	27	57	25	1539	2
3:or	21	72	19	1512	2
4:or	6	87	6	522	0

h

Tråget 1

4(14)

Antal rum	Antal	Yta(m2)	Brflgh	Yta(m2)	Hyseslgh
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)	Hyseslgh
1:or	12	42	9	504	3
2:or	21	57	19	1197	2
3:or	18	72	16	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	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	5(14)
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	
2021	Upprustning av gård med plattläggning och nya gräsmattor och planteringar	
2021	Ombyggnad av cykelförråd lokal Mandelbrödsvägen 9.	
2021	Fastighetsbesiktning och upprättande av långsiktig underhållsplan	

Väsentliga händelser under året

Underhållsplan för föreningen har upprättats med hjälp av Fastighetsägarna. Styrelsens har tagit in offerter för städning och trädgårdsskötsel och valt CEMI för dessa uppdrag.

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

Våra lån har ej bundits då det med nuvarande ränteläge ej är fördelaktigt, vi har dock amorterat av 2,3 miljoner kr efter försäljning av lägenhet 2322.

Ombyggnad, akut och planlagt underhåll

Vi har renoverat och byggt ut cykelkällaren Mandelbrödsvägen 9 och krympt lokalen bredvid för att hyra ut den.

Aktiviteter

Vi har under sommaren bevattnat de nyanlagda gräsmattorna.

Vi har installerat nya belysningsstolpar och pollare.

En kompletterande plattläggning utanför Mandelbrödsv. 16 har genomförts.

Installation av el och belysning i nya cykelkällaren har genomförts.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens hyresrätter (7 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.

2

Framtida underhåll

Skötsel av ny gräsmatta och planteringar samt grillplats.

Byggnaderna är besiktigade av Fastighetsägarna och en långsiktig underhållsplan för fastigheten är framtagen.

Tvätt av balkonger planeras genomföras av boende under sommar 2022. Styrelsen har köpt in utrustning som tillhandahålls för detta.

Elektroniskt bokningssystem för tvättstugan planeras införas höst 2022.

Större framtida investeringar

Framtida investeringsbehov är inplanerade i underhållsplanen som styrelsen arbetar med och inkluderar i budgetplanering.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 157	3 085	3 101	3 222
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 216	-215	-4338	-849
Soliditet (%)	81,8	79,1	78,3	79,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 001 171	11 919 900	163 407	-6 409 180	-215 277	58 460 022
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			163 407	-163 407		
Balanseras i ny räkning				-215 277	215 277	
Såld lgh 2322	609 709	1 540 291				2 150 000
Årets resultat					-2 216 159	-2 216 159
Belopp vid årets utgång	53 610 880	13 460 191	326 814	-6 787 864	-2 216 159	58 393 863

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 787 864
Årets resultat	-2 216 159
Totalt	-9 004 023
Avsättning till yttre fond	222 561
Uttag ur yttre fond	-326 814
Balanseras i ny räkning	-8 899 770
Summa	-9 004 023

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 156 968	3 085 397
Summa rörelseintäkter		3 156 968	3 085 397
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 279 178	-2 208 194
Övriga externa kostnader	4	-111 810	-63 166
Personalkostnader och arvoden	5	-73 917	-91 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778 206	-768 216
Summa rörelsekostnader		-5 243 111	-3 131 014
Rörelseresultat		-2 086 143	-45 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		591	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 607	-169 924
Summa finansiella poster		-130 016	-169 660
Resultat efter finansiella poster		-2 216 159	-215 277
Resultat före skatt		-2 216 159	-215 277
Årets resultat		-2 216 159	-215 277

ly

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 450 902	67 202 858
Inventarier, maskiner och installationer	7	203 733	130 083
Summa materiella anläggningstillgångar		66 654 635	67 332 941
Summa anläggningstillgångar		66 654 635	67 332 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 590	14 108
Övriga fordringar		122 647	122 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 817	112 907
Summa kortfristiga fordringar		242 054	249 755
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 518 337	6 310 222
Summa kassa och bank		4 518 337	6 310 222
Summa omsättningstillgångar		4 760 391	6 559 977
SUMMA TILLGÅNGAR		71 415 026	73 892 918

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 071 071	64 921 071
Fond för yttre underhåll		326 814	163 407
Summa bundet eget kapital		67 397 885	65 084 478
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 787 863	-6 409 180
Årets resultat		-2 216 159	-215 277
Summa fritt eget kapital		-9 004 022	-6 624 457
Summa eget kapital		58 393 863	58 460 021
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9	12 000 000	14 300 000
Leverantörsskulder		243 274	106 537
Skatteskulder		254 348	248 936
Övriga skulder		23 678	292 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 863	484 906
Summa kortfristiga skulder		13 021 163	15 432 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 415 026	73 892 918

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 20,6 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%)
Inventarier	10%	(10%)

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

	2021	2020
Årsavgifter	2 389 035	2 329 744
Hyror	743 607	740 578
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 972	12 981
Andrahandsuthyrning	-	388
Övriga hyresintäkter	4 354	1 706
	3 156 968	3 085 397

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	85 402	100 156
Städning	82 889	96 366
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 698	23 969
Trädgårdsskötsel	106 861	33 010
Snöröjning	19 258	-
Reparationer	297 546	341 861
El	86 618	58 246
Uppvärmning	689 794	604 702
Vatten	157 799	147 419
Sophämtning	89 634	78 082
Försäkringspremie	74 470	66 311
Tomträttsavgäld	294 100	282 200
Fastighetsavgift bostäder	96 294	94 314
Fastighetsskatt lokaler	31 870	31 870
Övriga fastighetskostnader	74 325	30 215
Kabel-tv/Bredband/IT	39 140	38 634
Förvaltningsarvode ekonomi	88 824	85 564
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	900	300
Panter och överlåtelser	24 098	28 479
Juridiska åtgärder	24 688	-
Övriga externa tjänster	18 570	18 526
	2 385 778	2 160 224
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	43 750	47 970
Gård	1 849 650	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 279 178	2 208 194

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	6 652	5 666
Konsultarvode	82 658	35 000
Revisionarvode	22 500	22 500
Summa	111 810	63 166

W

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	62 000	73 000
Sociala kostnader	11 917	18 438
	73 917	91 438

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-7 991 609	-7 239 653
-Årets avskrivning enligt plan	-751 956	-751 956
	-8 743 565	-7 991 609
Redovisat värde vid årets slut	66 450 902	67 202 858
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

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	398 872	398 872
-Nyanskaffningar	99 900	
	498 772	398 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-268 789	-252 529
-Årets avskrivning enligt plan	-26 250	-16 260
	-295 039	-268 789
Redovisat värde vid årets slut	203 733	130 083

ny

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	3 385 318	4 960 888
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 133 019	1 349 334
Summa	4 518 337	6 310 222

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank	2022-12-31	0,89%	2 000 000	-2 300 000	4 300 000
Swedbank	2022-12-31	0,89%	5 000 000		5 000 000
Swedbank	2022-12-31	0,89%	5 000 000		5 000 000
			12 000 000	-2 300 000	14 300 000
Varav långfristig del					-
Varav kortfristig del					12 000 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 12 000 000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. 12 000 000
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. -

Övriga noter

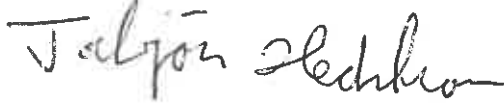
Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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 2022-05-02

Torbjörn Hedström



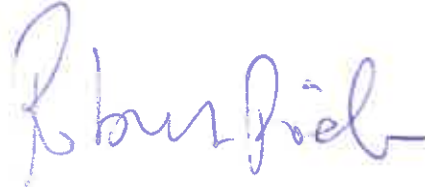
Daniel De Luca



David Leima



Robert Röder



Josefine Öberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-13



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 2021.

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 2021 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. 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 Brf Kakburken för räkenskapsåret 2021 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 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 trygghande 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.

Stockholm den 13/5-2022

.....
Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.