

Årsredovisning för  
**Brf Kakburken**  
769618-1986

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018-01-01 - 2018-12-31

## 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 stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

### Styrelse

Styrelsen har år 2018 utgjorts av:

Torbjörn Hedström	Ordförande	Avgår 2020
Lotta Gordon	Sekreterare	Avgår 2020
Robert Röder	Kassör	Avgår 2019
Sven-Göran Kriström	Fastighetsansvarig	Avgår 2019
Staffan Granberg	Ledamot	Avgår 2020

Staffan Granberg avgick 2018-11-22 p.g.a. flytt

Styrelsen valdes vid årsstämma 2018-05-16. 12 personer var närvarande med rösträtt varav 1 med fullmakt för rösträtt, James Gomes/Juliana Bengtsson. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av fem ledamöter för verksamhetsåret 2018. 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 2018-05-16 haft 3 (tre) protokollförda sammanträden under 2018 och 2 (två) protokollförda sammanträden under 2019. 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 2018 utgjorts av Lena Thömbloom och Solveig Hömberg.

### Föreningsfrågor

En extra stämma (2018-06-13) har hållits för att fastställa stadgeändringen från årsmötet.

Brf Kakburken 2.0 med Vision 2025 (2018-12-05), ett möte där styrelsen presenterade resultatet från enkätundersökningen angående önskemål om upprustning av lokaler och exteriör. Där gick Styrelsen också igenom budgeten för sin vision att göra föreningen skuldfri till år 2025. 

**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 2018-09-21 hos Bolagsverket.

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

*Förtydligande; 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 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 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
Fastighetssskötsel	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 Avfall
Fiber	IP Only, 

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter är 57 st upplåtna med bostadsrätt. Under 2018 har en hyresrätt sålts och upplåtits med bostadsrätt. Föreningen upplåter idag således 9 st hyresrättsbostäder 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 57 st borätter och 9st hyresrätter, 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	8	504	4
2:or	27	ca 57	25	1539	2
3:or	21	ca 72	18	1512	3
4:or	6	ca 87	6	522	0
S:a	66 st		57 st	4077 kvm	9 st

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

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

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

Innehar 12 borätter och 0 hyresrätter, 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	6	342	0
3:or	3	ca 72	3	216	0
4:or	3	ca 87	3	261	0
S:a	12 st	819 kvm	12 st	819 kvm	0 st

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

Innehar 45 borätter och 9 hyresrätter, 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	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	3258 kvm	45 st	3258 kvm	9 st

### Förvaltning

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

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Det har inte genomförts någon avgiftshöjning på borätter under året.

Övriga lägenheter upplåtna med hyresrätt har fått en hyreshöjning med 1,3 % från 2018-04-01 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
2018	Installation av nya entréportar
2018	Fortsatt SBA-arbete

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (kr)	3 222	3 366	3 368	3 352	3 564
Resultat efter fin. poster (kr)	-849	297	70	-96	115
Soliditet (%)	79,6%	79,1%	78,7%	72,4%	70,1%

### Väsentliga händelser under året

Vi har under hösten installerat nya entréportar med kodlås.

Våra lokalhyresgäster Sofia Rör och Medicolle har sagts upp då vi planerade en ombyggnation till borätter.

Vi har fått avslag på bygglov som är överklagat, men fått avslag i länsrätten också.

Vi har genomfört en enkätundersökning bland våra medlemmar angående föreningens framtida utveckling. Vi tar in offerter för att genomföra medlemmarnas önskemål.

Sophämtarna har av arbetsmiljöskäl underkänt vår sophantering och vi projekterar för en ny hantering med externa sopkärl.

SBA-arbetet fortlöper. *ns*

Vi omförhandlade vårt lån på 5milj. (0,91% ränta, löptid 1år) till ett rörligt lån i avvaktan på omläggning och eventuell amortering under 2019.

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 våra hyresrätter.

Vår målsättning med "Vision 2025" är att föreningen ska vara skuldfri år 2025 och att genomföra de förändringar som medlemmarna önskat inom ramen för den budgeteringen.

Ett ändamål med visionen är även att få medlemmarna att känna sig delaktiga och delta beslut och framtida verksamheter så att vi får en bättre boendegemenskap.

#### **Ombyggnad, akut och planlagt underhåll**

Nödvändiga åtgärder ska utföras efter inspektion av tak.

Träd har fällts p.g.a. risk för fara och personskada samt för beredande av uppställningsplats för sopkärl.

Byte av portar och installation av kodlås till dessa.

#### **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. Det har dessutom varit problem med deras ansökan som varit ofullständig vilket medfört att ärendet dragit ut på tiden.

Styrelsen har träffat representanter från sopfirman Suez och företrädare från kommunen för att diskutera vår sopsituation. Styrelsen har haft ett flertal möten med skyddsombud från Suez samt olika leverantörer av sopkärl.

Styrelsen har ansvarat för upphandling och installation av portar vilket inneburit många kontakter, möten och visningar.

Vi har haft kontakt med jurister hos Fastighetsägarna för uppsägning av resp. omförhandling av hyror för lokaler. Vi har även kontaktat entreprenörer som kan genomföra våra planerade renoveringar samt tagit in offerter för dessa.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningens hyresrätter (9 st) utgör en stor ekonomisk tillgång och trygghet för bostadsrättsföreningen. När försäljningsvinsterna från dessa realiserar är amortering av lånen vår bästa besparing.

#### **Framtida underhåll**

Upprustning av gårdsytor och planteringar.

Byte av elstigare.

Uppgradering av ventilation, om detta låter sig göras med nuvarande självdragssystem.

Renovering och målning av trappuppgångarna.

#### **Större framtida investeringar**

Se ovan. 

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 222	3366	3368	3352
Resultat efter fin. poster (tkr)	-849	297	70	-96
Soliditet (%)	79,6	79,1	78,7	72,4

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 128 492	8 921 072	1 089 040	-2 443 834	296 533	58 991 303
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			163 407	-163 407		
Balanseras i ny räkning				296 533	-296 533	
Upplåtelse av ny lägenhet	827 463	1 422 537				2 250 000
Årets resultat					-849 432	-849 432
Belopp vid årets utgång	51 955 955	10 343 609	1 252 447	-2 310 708	-849 432	60 391 871

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-2 310 708
Årets resultat	-849 432
Totalt	-3 160 140
Avsättning till yttre fond	163 407
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 323 547
Summa	-3 160 140

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 221 890	3 382 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 221 890</b>	<b>3 382 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 987 613	-1 907 249
Övriga externa kostnader	4	-61 860	-54 489
Personalkostnader och arvoden	5	-90 538	-62 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 960	-758 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 891 971</b>	<b>-2 782 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-670 081</b>	<b>600 339</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 325	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 676	-304 137
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 351</b>	<b>-303 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-849 432</b>	<b>296 533</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-849 432</b>	<b>296 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-849 432</b>	<b>296 533</b>

71



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	68 706 770	69 458 726
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 706 770</b>	<b>69 458 731</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 706 770</b>	<b>69 458 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 650	-
Övriga fordringar		2 415	551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 298	95 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 363</b>	<b>95 666</b>
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		7 049 635	4 983 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 049 635</b>	<b>4 983 506</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 150 998</b>	<b>5 079 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 857 768</b>	<b>74 537 903</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 299 564	60 049 564
Fond för yttre underhåll		1 252 447	1 089 040
Summa bundet eget kapital		63 552 011	61 138 604
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 310 708	-2 443 834
Årets resultat		-849 432	296 533
Summa fritt eget kapital		-3 160 140	-2 147 301
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 391 871</b>	<b>58 991 303</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 300 000	14 300 000
Summa långfristiga skulder		14 300 000	14 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		143 703	118 145
Skatteskulder		223 590	223 529
Övriga skulder		291 618	291 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 986	613 428
Summa kortfristiga skulder		1 165 897	1 246 600
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 857 768</b>	<b>74 537 903</b>

74

## 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)

<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.

**Noter till resultaträkning**  
**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Årsavgifter	2 288 360	2 262 453
Hyror	920 805	1 093 262
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 144	10 528
Övriga hyresintäkter	6 581	16 509
	<b>3 221 890</b>	<b>3 382 752</b>

**Not 3 Drift- och fastighetskostnader**

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	93 876	84 594
Städning	95 035	81 949
Trädgårdsskötsel	29 839	26 560
Snöröjning	8 285	13 268
Reparationer	52 262	55 427
El	63 542	57 896
Uppvärmning	651 373	643 034
Vatten	128 566	122 863
Sophämtning	78 497	63 014
Försäkringspremie	62 583	72 827
Tomträttsavgäld	244 400	244 400
Fastighetsavgift bostäder	88 242	86 790
Fastighetsskatt lokaler	25 830	25 830
Övriga fastighetskostnader	18 523	11 178
Kabel-tv/Bredband/IT	78 227	93 849
Förvaltningsarvode ekonomi	85 000	104 816
Panter och överlåtelser	7 735	8 058
Juridiska åtgärder	42 326	55 127
Övriga externa tjänster	17 046	23 769
	<b>1 871 187</b>	<b>1 875 249</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	1 116 426	-
Övrigt	-	32 000
	<b>2 987 613</b>	<b>1 907 249</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 987 613</b>	<b>1 907 249</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Porto / Telefon	4 360	7 695
Konsultarvode	35 000	26 419
Revisionarvode	22 500	20 375
Summa	<b>61 860</b>	<b>54 489</b>

*na*

## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode	68 900	58 000
Sociala kostnader	21 638	4 323
	<u>90 538</u>	<u>62 323</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Anskaffningsvärde	75 194 467	75 194 467
	<u>75 194 467</u>	<u>75 194 467</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 735 741	-4 984 061
-Årets avskrivning enligt plan	-751 956	-751 680
	<u>-6 487 697</u>	<u>-5 735 741</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 706 770</b>	<b>69 458 726</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	35 487 000	35 487 000
Mark	18 892 000	18 982 000
	<u>54 379 000</u>	<u>54 469 000</u>
Bostäder	51 886 000	51 886 000
Lokaler	2 583 000	2 583 000
	<u>54 469 000</u>	<u>54 469 000</u>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 269	236 269
	<u>236 269</u>	<u>236 269</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-236 265	-229 868
-Årets avskrivning enligt plan	-4	-6 396
	<u>-236 269</u>	<u>-236 264</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	4 722 723	2 701 661
Swedbank placeringskonto	28	28
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 326 884	2 281 817
<b>Summa</b>	<b>7 049 635</b>	<b>4 983 506</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank			-		10 000 000
Swedbank	2019-11-25	1,10%	4 300 000		4 300 000
Swedbank		0,80%	5 000 000		-
Swedbank	2020-11-25	1,30%	5 000 000		-
			<b>14 300 000</b>		<b>14 300 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara 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>

## Underskrifter

Stockholm 2019-04-19



Torbjörn Hedström



Lotta Gordon



Sven-Göran Kriström



Robert Röder

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-24



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 2018.

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 2018 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 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 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. *ms*



## 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 2018 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.

Stockholm den 24 april 2019



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB