

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Hökensgata 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Hökens Gata 1, 116 46 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-05-20 fastigheten Urvädersklippan större 20 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 27 lägenheter och 3 st lokaler. Fastigheten byggdes år 1929 och har värdeår 1984.

Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 2 855 m², varav 2 170 m² utgör lägenhetsyta och 685 m² lokalyta.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Kiosk, avtal till 2015-09-30
Livsmedelsbutik, avtal till 2013-09-30
Livsmedelsbutik, avtal till 2014-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 61 % av föreningens totala intäkter och gör därmed att föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 984 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. De åtgärder som planeras är utvändigt målning av de 220 fönster som vetter åt gatan, ny hiss och ny undercentral.

Styrelsen beräknar att ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftab AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-03-28.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna (SBC).

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 6 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Crofts	ledamot/Ordf
Christina Liabäck	ledamot/Kassör
Meta Renberg	ledamot/Sekr.
Jack Hjelm	ledamot
Jan Olsson	ledamot
Torleif Markula	suppleant
Helena Ekestrapp	suppleant

Christina Liabäck har under året avgått och rollen som kassör har tagits över av Helena Ekestrapp.

Revisor

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB, ordinarie
Leif Broberg, suppleant

Valberedning

Kent Larsson sammankallande
Thomas Hofman

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 19 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av Maria Crofts och Christina Liabäck.

Händelser under året

Vi har amorterat av ett lån med 8 575 000 kr. Vi har fortsatt att byta ut gamla och trasiga rör samt spolat rörstammarna. Ventilationskanalerna har rengjorts, vi har bytt gamla och trasiga dragkåpor (spisfläktar), monterat ventiler där det behövdes och gjort Anpassningar av ventilationssystemet för att få ett bättre och jämnare drag. En röklucka har monterats.

Under våren köpte vi en sittgrupp med parasoll till vår gård samt ett flertal krukor och växter. Vi lät också bygga en fast sittmöbel med bord till gården.

De inre dörrarna i entrén målades under oktober. Ett av elementen i entrén har tagits bort av estetiska skäl.

I september hade vi en städdag där vi körde grovsopor till återvinningsstationen. Städagen avslutades med korvgrillning.

Framtida utveckling

Ett nytt dörrparti har monterats i entrén i början av 2012.

Fönstren kommer att målas under 2012. Vi har under 2011 rengjort och delvis renoverat undercentralen och det är inte osannolikt att bytet kommer att ske senare än under de närmaste fem åren.

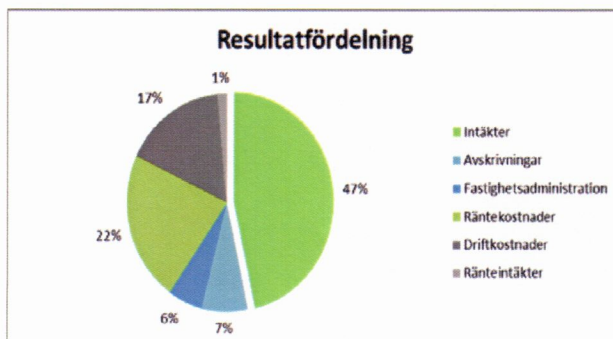
Hissen är från 1984 men vi har i princip inga driftstörningar och avvaktar därför med bytet tills vidare.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:
Gruppavtal med Comhem AB som ger alla boende digital-tv, bredband och ip-telefoni utan extra kostnad för dem.

Föreningens resultat för år 2011 är en förlust om 286 Kkr efter skatt och avsättning till periodiseringsfond. Innan skatt och skattemässiga justeringar är resultatet en förlust om 134 Kkr. Information om skatteberäkningen finns i noterna.



I samband med budgetarbetet inför år 2012 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2012.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 påverkats positivt på grund av att föreningen har amorterat på sina lån. Dock har en högre räntenivå belastat föreningen under året.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	392	394
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	30 744	23 274
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 395	29 565
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,79	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % *	54	45

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat förlust	- 355 548
Årets förlust	- 356 437
	<hr/>
	- 711 985
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	182 000
I ny räkning överföres	- 893 985
	<hr/>
	- 711 985

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 038 930	1 919 555
Övriga rörelseintäkter		0	5 871
		<u>3 038 930</u>	<u>1 925 426</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-869 385	-635 145
Fastighetsförsäkring		-26 157	-15 219
Fastighetskostnad		-156 694	-109 109
Fastighetsadministration	3	-369 181	-124 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-300 680
		<u>-1 907 028</u>	<u>-1 184 589</u>
Rörelseresultat		1 131 902	740 837
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		96 033	11 489
Räntekostnader		-1 457 955	-992 133
		<u>-1 361 922</u>	<u>-980 644</u>
Resultat efter finansiella poster		-230 020	-239 807
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-84 785	0
		<u>-84 785</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		-314 805	-239 807
Skatt på årets resultat	4	-41 632	-5 741
Årets resultat		-356 437	-245 548

h

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 838 464	91 324 075
		90 838 464	91 324 075
Summa anläggningstillgångar		90 838 464	91 324 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 814	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	41 780	146 951
		47 594	146 951
Kassa och bank		3 531 880	6 052 797
Summa omsättningstillgångar		3 579 474	6 199 748
SUMMA TILLGÅNGAR		94 417 938	97 523 823

h

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 828 114	47 208 823
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 730 709	0
Yttre fond		110 000	0
		<u>53 668 823</u>	<u>47 208 823</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-355 548	0
Årets förlust		-356 437	-245 548
		<u>-711 985</u>	<u>-245 548</u>
Summa eget kapital		<u>52 956 838</u>	<u>46 963 275</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	84 785	0
Summa obeskattade reserver		<u>84 785</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		40 800 000	44 875 000
Summa långfristiga skulder		<u>40 800 000</u>	<u>44 875 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	4 500 000
Leverantörsskulder		54 272	519 124
Aktuell skatteskuld		63 037	5 741
Övriga skulder		66 889	73 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	392 117	587 089
Summa kortfristiga skulder		<u>576 315</u>	<u>5 685 548</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 417 938	97 523 823
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		49 500 000	49 500 000
		<u>49 500 000</u>	<u>49 500 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 131 902	740 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		485 611	300 680
Erhållen ränta mm		96 033	11 489
Erlagd ränta		-1 457 955	-992 133
Betald inkomstskatt		-5 741	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		249 850	60 873
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		99 357	-146 951
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-464 852	519 124
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-180 272	660 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-295 917	1 093 729
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-91 624 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-91 624 755
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		4 619 291	47 208 823
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 730 709	0
Upptagna långfristiga lån		0	44 875 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-4 500 000	4 500 000
Amortering långfristiga lån		-4 075 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 225 000	96 583 823
Förändring av likvida medel		-2 520 917	6 052 797
Likvida medel vid årets början		6 052 797	0
Likvida medel vid årets slut		3 531 880	6 052 797

h

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas därefter.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnad 1 % (100 år)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas förutom som oäkta förening också genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Förutom styrelsearvoden inkl sociala avgifter om 42 407 kr har inga löner eller andra ersättningar utbetalats.

h

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	653 443	388 052
	Hyresintäkter bostäder	527 501	385 713
	Hyresintäkter lokaler	1 851 768	1 141 548
	Övriga hyresintäkter	6 218	4 242
		<u>3 038 930</u>	<u>1 919 555</u>

Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	Fastighetskötsel	28 052	33 314
	Städning	44 466	14 452
	Reparation och underhåll	660 789	190 318
	El	-26 153	75 000
	Fjärrvärme	45 238	244 000
	Sophämtning	49 279	46 364
	Övriga driftskostnader	67 714	31 697
		<u>869 385</u>	<u>635 145</u>

Under 2010 bokfördes el och fjärrvärme till preliminära belopp då föreningen ej fått några fakturor. Under 2011 har föreningen erhållit fakturor för både el och fjärrvärme och den upplupna kostnaden för 2010 visade sig vara beräknad till ett för högt värde, därav de missvisande siffrorna för 2011.

Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Arvode ekonomisk förvaltning	63 029	35 041
	Konsultarvoden	4 893	13 241
	Revisionsarvode	18 611	15 000
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	42 807	42 400
	Försäljningskostnader	47 000	0
	Advokatkostnader	57 486	0
	Övriga administrativa kostnader	135 355	18 754
		<u>369 181</u>	<u>124 436</u>

Not 4	Skatt på årets resultat	2011	2010
	Resultat före skatt	-230 020	-239 807
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-653 443	-388 052
	Omräkning genomsnittshyror	1 610 565	949 549
	Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	300 680
	Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-601 360
	Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	1 594	820
	Periodiseringsfond	-84 785	0
		<u>158 300</u>	<u>21 830</u>
	Skatt 26,3 %	41 632	5 741

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 624 755	0
	Inköp	0	91 624 755
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755
	Ingående avskrivningar	-300 680	0
	Årets avskrivningar	-485 611	-300 680
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-786 291	-300 680
	Utgående redovisat värde	90 838 464	91 324 075
	Redovisat värde byggnader	47 774 829	48 260 440
	Redovisat värde mark	43 063 635	43 063 635
		90 838 464	91 324 075

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 554 000	60 554 000
varav byggnader:	32 000 000	32 000 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetald försäkring	10 406	9 360
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	7 738	7 815
	Förutbetald kabel-tv	20 913	1 562
	Övriga förutbetalda kostnader	2 723	128 214
		41 780	146 951

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 208 823				-245 548
Inbetalda insatser under året	4 619 291	1 730 709			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-355 548	245 548
Avsättn. till yttre fond			110 000		
Årets förlust					-356 437
Belopp vid årets utgång	51 828 114	1 730 709	110 000	-355 548	-356 437

Not 8	Periodiseringsfond	2011-12-31	2010-12-31
	Periodiseringsfond, taxering 2011	84 785	0
		84 785	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Lån SBAB	40 800 000	44 875 000
		40 800 000	46 875 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amorteringar 2 011	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	2012-05-12	3,50		20 000 000
SBAB	2013-05-15	2,68		10 000 000
SBAB	2016-05-25	4,43		10 800 000
SBAB			8 575 000	0
			8 575 000	40 800 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupen kostnad fjärrvärme / el	29 688	319 000
	Upplupna räntekostnader	241 074	0
	Upplupna styrelsearvodena inkl soc avgifter	42 800	42 400
	Övriga upplupna kostnader	21 172	28 149
	Förutbetalda avgifter och hyror	57 383	197 540
		392 117	587 089

Stockholm

Maria Crofts

Jack Hjelm

Helena Ekeström

Jan Olsson

Meta Renberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2012

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hökensgata 1, org.nr. 769616-3273

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Hökensgata 1 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hökensgata 1 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 20 maj 2012



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor