



Årsredovisning 2016

Brf Hökensgata 1

Org. 769616-3273

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.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 i Stockholms kommun förvärvades 2010-05-20. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Hökens gata 1. Fastigheten byggdes 1984 och har värdeår 1984.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 855 kvm, varav 2 170 kvm utgör lägenhetsyta och 685 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning (Med reservation för ändrade planlösningar i samband med renovering).

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 22 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Av lägenhetsytan utgörs totalt 383 m² av hyresrätter.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler genom 2 avtal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

- PEP Livs AB, avtal till 2018-09-30 med automatisk förlängning 3 år till 2021-09-30.
- Reitan, avtal till 2015-09-30 med automatisk förlängning 3 år till 2018-09-30.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 60 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Den tekniska planen, som togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftab AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB. Den 2017-02-01 övergick Deloitte verksamhet inom fastighetsekonomi till Agentia Förvaltning AB som därefter och fortsatt förvaltar föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-03-23.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som en oäkta förening.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Rengöring av växlarna i undercentralen	2010
Renovering av badrum hos hyresgäst	2010
Lagning av stuprör mot gården	2010
Motor för fjärrvämen utbytt	2010
Ny anläggning för hushållssopor	2010
Byte av vattenpump	2011
Spolning av avloppsrör	2011
Ny röklucka	2011
Möbler till gården	2011
Målning av dörrar	2011
Rengöring av ventilationssystemet	2011
Nytt entréparti mot gatan	2012
Målning av fönster mot gatan	2012
Stuprör mot gatan byts ut	2012
Nya dörrpartier mot gårdarna	2012
Ny takvärmeanläggning	2012
Målning av fastighetens tak	2012
Renovering av kök hos hyresgäst	2012
Nya avloppsrör i butiklokal	2012
Ny utrustning i tvättstugan	2013
Tätning av hängrännor	2013
Renovering av fastighetens elskåp	2013
Byte av hiss	2014
Målning och uppsnygning av de allmänna utrymmena	2014
LED-belysning i trapphus och på loftgångar	2014
Fastighetsbox	2016
Relining av avloppsrör	2016
Byte av avluftningsrör	2016

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 2 överlåtelse skett, ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt har skett under året.

Föreningen har vid årets slut 5 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10 procent av basbeloppet per år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Crofts	ledamot/ordf
Marcus Strömberg	ledamot/kassör
Helena Marttinen	ledamot/sekr
Jack Hjelm	ledamot
Emmanuel Ergul	suppleant
Joakim Askenbäck	suppleant

Till revisor har Andreas Wassberg Deloitte AB valts. Andreas Wassberg avgick som revisor i samband med att han avslutade sin tjänst på Deloitte AB hösten 2016 och under våren 2017 valde föreningen på en extrastämma Deloitte AB som byråvald revisor.

Valberedningen består av Jan Olsson och Ann Stephenson Möller varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening, Marcus Strömberg, Maria Crofts, Jack Hjelm, Helena Marttinen.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat 2,8 miljoner kronor på lånen. Föreningen har även installerat en fastighetsbox för posten.

Föreningens resultat för år 2016 är 36 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 94 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat kraftigt och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 485 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 521 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -1 482 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 2 820 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna sänktes med 50% fr.o.m. 1 januari 2016.

Under januari 2017 installerades säkerhetsdörrar i lägenheterna. Under hösten 2016 hade föreningen en vattenskada i en lägenhet. Skadan orsakades av entreprenören i samband med rörarbete. Föreningen har riktat krav mot entreprenören att ersätta kostnaderna för återställandet av de skador som är föreningens ansvar. Frågan väntas lösas under 2017.

Från den 2017-04-01 blev en hyreslägenhet ledig i föreningen, den kommer att säljas av föreningen och stärka föreningens likviditet. Fyra hyresrätter kvarstår i föreningen därefter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd 2016
Fastighetsbox
Spolning av rör
Relining rörstam
Byte av avluftningsrör

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 170 tkr för den närmaste 5-års-årsperioden.

När den ekonomiska planen gjordes behövde undercentralen bytas men föreningen har renoverat den och gör bedömningen att bytet sannolikt kommer att ske senare än under femårsperioden.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av undercentral	2020-2021	150
Målning fönster	2017	20

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 015 811	3 093 012	0	-2 184 708	94 060
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			184 400		
Balanseras i ny räkning				-90 340	-94 060
Kapitaltillskott					
Årets resultat					35 686
Belopp vid årets utgång	53 015 811	3 093 012	184 400	-2 275 048	35 686

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	3 035	3 372	3 293	3 132	3 066
Resultat efter finansiella poster, Kkr	933	671	-633	205	-913
Soliditet, %	60	58	58	59	57
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	206	411	411	411	403
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	19 575	21 153	21 153	21 153	22 832
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 667	29 667	29 667	29 667	29 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	2,32	3,49	3,53	3,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,6	42,0	42,0	42,0	45,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 275 049
Årets resultat	35 686
	<hr/>
	-2 239 363
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	198 849
I ny räkning överföres	-2 438 212
	<hr/>
	-2 239 363

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. f

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 035 010	3 372 598
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 424
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 035 010	3 375 022
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-952 128	-1 031 740
Övriga externa kostnader	5	-135 865	-279 915
Personalkostnader		-47 722	-47 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-485 611
Summa rörelsens kostnader		-1 621 326	-1 845 000
Rörelseresultat		1 413 684	1 530 022
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 456	19 723
Räntekostnader		-491 646	-878 479
Summa finansiella poster		-480 190	-858 756
Resultat efter finansiella poster		933 494	671 266
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-540 000	-347 716
Summa bokslutsdispositioner		-540 000	-347 716
Resultat före skatt		393 494	323 550
Skatt på årets resultat	6	-357 808	-229 490
Årets resultat		35 686	94 060

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	88 410 409	88 896 020
Summa materiella anläggningstillgångar		88 410 409	88 896 020
Summa anläggningstillgångar		88 410 409	88 896 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 387	2 774
Övriga fordringar		36 976	39 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 486	20 134
Summa kortfristiga fordringar		75 849	62 872
Kassa och bank		2 692 779	4 174 896
Summa omsättningstillgångar		2 768 628	4 237 768
SUMMA TILLGÅNGAR		91 179 037	93 133 788

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 108 823	56 108 823
Yttre fond		184 400	0
Summa bundet eget kapital		56 293 223	56 108 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 275 049	-2 184 708
Årets resultat		35 686	94 060
Summa fritt eget kapital		-2 239 363	-2 090 648
Summa eget kapital		54 053 860	54 018 175
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	9	1 084 467	544 467
Summa obeskattade reserver		1 084 467	544 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10,12	34 980 801	37 800 000
Summa långfristiga skulder		34 980 801	37 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 216	5 405
Aktuell skatteskuld		354 455	110 501
Övriga skulder		54 628	59 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	537 610	595 608
Summa kortfristiga skulder		1 059 909	771 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 179 037	93 133 788

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 413 684	1 530 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 611	485 611
Erhållen ränta mm	11 456	19 723
Erlagd ränta	-491 646	-878 479
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 419 105	1 156 877
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 387	-2 774
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-14 364	-26 853
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	107 811	-27 795
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-176 857	-239 916
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 337 082	859 539
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 819 199	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 819 199	0
Förändring av likvida medel	-1 482 117	859 539
Likvida medel vid årets början	4 174 896	3 315 357
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 692 779	4 174 896

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

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)

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
Årsavgifter bostäder	367 596	735 216
Hyresintäkter bostäder	472 744	469 228
Hysesintäkter lokaler	2 089 186	2 061 883
Övriga hyresintäkter	105 484	106 271
Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 035 010	3 372 598

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Övriga rörelseintäkter	0	2 424
Summa övriga rörelseintäkter	0	2 424

NOTER

Not 4 Driftkostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel	32 217	28 055
Städning	31 484	31 688
Reparation och underhåll	223 552	365 651
El	90 046	83 378
Fjärrvärme	201 601	189 850
Sophämtning	46 870	48 617
Kabel-tv	17 728	44 134
Fastighetsförsäkring	36 633	38 340
Fastighetsskatt/avgift	191 066	160 521
Summa övriga driftkostnader	80 931	41 506
Summa driftkostnader	952 128	1 031 740

Not 5 Övriga externa kostnader

Kostn för styrelse/medlemsmöten	30 150	5 758
Kameral förvaltning, grundavta	46 634	58 561
Konsultarvoden	27 535	161 445
Bankkostnader	4 828	5 762
Revision	15 234	17 662
Övriga externa kostnader	11 484	30 727
Summa övriga externa kostnader	135 865	279 915

Not 6 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Resultat före skatt	933 494	671 266
Återläggning avgifter bostadsrätter	-367 794	-735 216
Genomsnittshyra bostadsrätter	2 074 707	1 929 960
Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	485 611
Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-971 222
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	9 047	9 185
Periodiseringsfond	-540 000	-347 716
Skattemässig schablonintäkt periodiseringsfond	2 559	1 279
Summa	1 626 402	1 043 147
Skatt på resultatet, 22%	357 808	229 490

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	91 624 755	91 624 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755
Ingående avskrivningar	-2 728 735	-2 243 124
Årets avskrivningar	-485 611	-485 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 214 346	-2 728 735
Utgående redovisat värde	88 410 409	88 896 020
Redovisat värde byggnader	45 346 774	45 832 385
Redovisat värde mark	43 063 635	43 063 635
Summa redovisat värde	88 410 409	88 896 020
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	66 283 000	61 496 000
varav byggnader:	31 800 000	32 400 000
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	8 500	9 668
Förutbetald kabel-tv	7 795	7 742
Övriga förutbetalda kostnader	21 191	2 724
Summa	37 486	20 134
Not 9 Periodiseringsfond	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond 2013	178 146	178 146
Periodiseringsfond 2014	18 605	18 605
Periodiseringsfond 2015	347 716	347 716
Periodiseringsfond 2016	540 000	0
Summa periodiseringsfond	1 084 467	544 467
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	238 583	119 782
Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering efter 5 år	34 980 801	37 800 000
Summa långfristiga skulder	34 980 801	37 800 000
Kreditgivare	Ränta %	Skuld per 2016-12-31
SBAB	1,38	7 000 000
SBAB	1,20	7 000 000
SBAB	0,55	7 000 000
SBAB	0,82	7 000 000
SBAB	1,60	6 980 801
Summa långfristiga skulder		34 980 801

NOTER

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme / el	9 573	35 456
Upplupna räntekostnader	66 857	97 740
Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	44 400	44 400
Övriga upplupna kostnader	21 197	36 045
Förutbetalda avgifter och hyror	395 583	381 967
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	537 610	595 608

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	49 500 000	49 500 000
Summa ställda säkerheter	49 500 000	49 500 000

Stockholm 2017-04-20

Maria Crofts



Helena Marttinen



Marcus Strömberg



Jack Hjelm



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-25



Deloitte, Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hökensgata 1
organisationsnummer 769616-3273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hökensgata 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hökengata 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

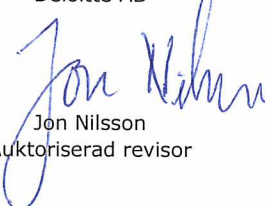
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 25 april 2017

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor