

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Hökensgata 1

Org. nr. 769616-3273



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

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 och lokaler 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, varav 22 upplåts med bostadsrätt, 5 med hyresrätt, samt 3 lokaler som hyrs ut till två näringsidkare. Byggnadens byggår och värdeår är 1984.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 2 855 m², varav 2 170 m² utgör lägenhetsyta och 685 m² lokalyta. Av lägenhetsytan utgörs totalt 383 m² av hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kokvrå
- 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

Föreningens lokaler, med några av Götgatsbackens bästa och mest eftertraktade lägen, nära tunnelbanestationen Slussen, uthyrs för drift i form av Pressbyrå och livsmedelsbutik. Föreningen hyr även ut skyltskåp, med skyltningsläge mot Götgatan. Uthyrningen ger föreningen mycket goda intäkter och styrelsen söker främja ett gott och sunt nyttjande av lokalerna. Avtalen

omförhandlas så ofta det går med avsikt att löpande marknadsanpassa hyrorna.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 62 % 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

Avsättning till föreningens fond för yttre underhålls görs, med i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Vi har börjat komma i kapp med underhållet vilket innebär att de höga underhållskostnader vi haft sjunker framöver.

Det här har vi gjort hittills:

2010

Rengöring av värmeväxlarna i undercentralen. Totalrenovering av badrum hos hyresgäst. Stuprör mot gården lagade. Nya bleck monterade vid etagelägenheternas fönster. Motor för fjärrvärmens utbytt. Sopkarusellen nedmonterad och bortkörd, ny anläggning som växlar mellan två kärl monterad.

2011

Byte av pump för varmvattencirkulationen. Spolning av avloppsrören. Gamla och trasiga avloppsrör utbytta. Ny röklucka. Inköp av krukor och blommor till gården samt sittgrupp och parasoll. Dörrarna i entrén målas i grått. Ett element i entrén tas bort. Ventilationssystemet rengörs. Gamla och trasiga dragkåpor (köksfläktar) byts ut.

2012

Nytt entréparti.
Fönstren mot gatan målas.
Fyra stuprör mot gatan byts ut.
Nya dörrpartier mot gårdarna.
Nytt tak över entrépartiet mot en av gårdarna.
Ny takvärmelanläggning.
Fastighetens tak målas.
Renovering av kök hos hyresgäst.
Nya avloppsrör i en av butikslokalerna.

Det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet beräknas till 750 000 kr för den närmaste 5-årsperioden.

De åtgärder som planeras under perioden är utvändigt målning av ett tiotal fönster som tillhör en av lokalerna och nya maskiner i tvättstugan. Enligt den ekonomiska planen, som gjordes när vi köpte fastigheten, ska vi byta ut hissen och undercentralen de närmaste åren. Vi har rengjort och delvis renoverat undercentralen och det är därför troligt att bytet kommer att ske senare än under de närmaste fem åren. Vårt hus är dessutom jämförelsevis energisnålt redan idag. Det gör att kostnaden för byte av undercentral, 150 000 kr, sannolikt kommer senare än under femårsperioden. Hissen är från byggnadsåret (1984) men vi har i princip inga driftstörningar. Vi har låtit Krister Hag Hisskonsult AB besiktiga hissen och han föreslår följande åtgärder: Föreningen bör planera för ombyggnad av hissen inom 3-4 år med nytt driv och styrsystem. Nya tablåer och el. Montering av korgdörr. Bedömd kostnad 450 000:- plus moms.

Styrelsen beräknar att ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

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. Föreningen tecknas av Maria Crofts och Helena Eketrapp.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna (SBC).

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar. Under året har 2 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-22 haft följande sammansättning:

Maria Crofts	ledamot/Ordf
Helena Eketrapp	ledamot/Kassör
Meta Renberg	ledamot/Sekr.
Jack Hjelm	ledamot
Jan Olsson	ledamot
Torleif Markula	suppleant
Emanuel Ergul	suppleant

Revisor

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

Valberedning

Thomas Hofman
Charlotte Modig

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten.

Händelser under året

Vi har upplåtit en hyresrätt på 39 m2 för 2 550 Kkr. Vi har omförhandlat avtalet med Reitan AB som hyr en av våra butikslokaler, vilket kommer ge förening ökade intäkter. Vi har sagt upp avtalet för villkorsändring med PEP Livs AB avseende en av de två lokaler bolaget hyr av oss. Styrelsen bedömer att även den förhandlingen kommer resultera i ökade intäkter för föreningen.

Framtida utveckling

Avgifterna höjs med 2 procent och hyrorna med 2,7 procent från den 1 januari 2013. Vi planerar att amortera minst 3 miljoner kronor i samband med att ett av våra lån löper ut i maj 2013.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

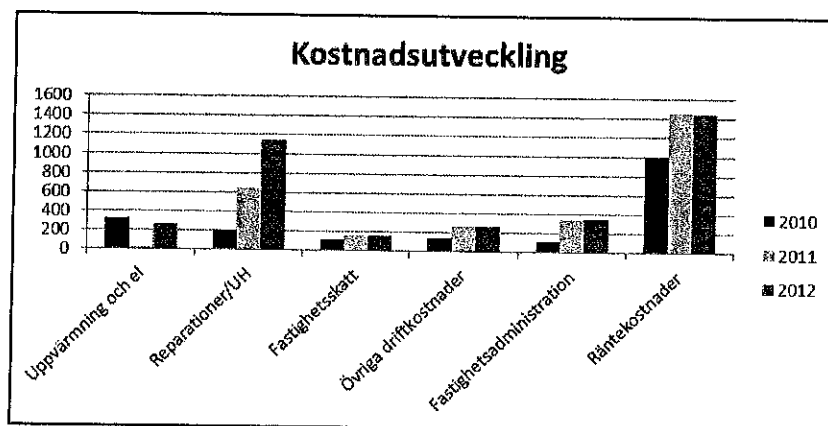
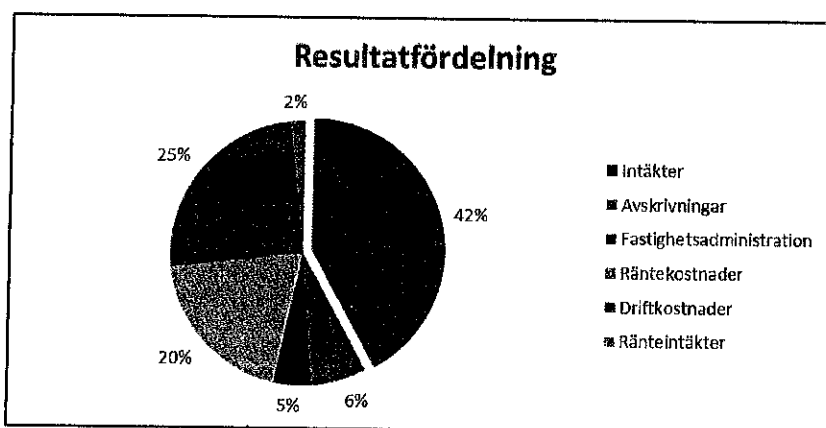
h

Föreningen har under året inte tecknat några väsentliga avtal. Men vi har tills vidare kvar gruppavtalet med Comhem AB som ger alla boende digital-tv, bredband och ip-telefoni utan extra kostnad för dem.

Föreningen har en god ekonomi till stor del beroende av de starka affärslägen som vi förfogar över och som hyrs ut till näringsidkare. Trots att föreningens resultat belastats väsentligt av kostnader av engångskaraktär (underhåll, försäljningar m m) den senaste perioden bedömer styrelsen ekonomin som mycket god. Avgifterna har kunnat hållas på

samma nivå, med undantag för en mindre inflationsjustering. Omförhandlingar av avtalen för lokalerna väntas ge en icke oväsentlig ökning av intäkter närmaste åren. Avgifterna kommer att provas löpande av styrelsen i takt med hur ökade intäkter flyter in samt beroende på kostnadsläget.

Föreningens resultat för år 2012 är en förlust om 829 Kkr efter skatt och återföring av periodiseringsfond. Innan skatt och skattemässiga justeringar är resultatet en förlust om 913 Kkr. Information om skatteberäkningen finns i noterna.



* Under 2010 bedrev föreningen verksamhet i endast 7 månader. Kostnader för el och värme påfördes föreningen enligt schablon under 2010 och visade sig vara beräknad för högt, varvid återföring skedd under 2011, därav de missvisande siffrorna.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under 2012 legat på samma nivå som året innan.

Föreningen har under året haft omfattande kostnader för underhåll och reparationer för bland annat åtgärder av vattenskada, installation av takvärme samt ommålningar i fastigheten.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	392	394	403
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	30 744	23 274	22 832
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 395	29 565	29 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,20	3,23	3,55
Fastighetens belåningsgrad, % *	54	45	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 resultat	- 893 985
Årets förlust	- 828 684
	<hr/>
	- 1 722 669
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	182 000
lanspråkstagande av yttre fond	- 474 000
I ny räkning överföres	- 1 430 669
	<hr/>
	- 1 722 669

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, fastighetskötsel, 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 förskottsibetalda 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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 066 373	3 038 930
		<u>3 066 373</u>	<u>3 038 930</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 632 746	-869 385
Fastighetsförsäkring		-31 656	-26 157
Fastighetsskatt		-158 395	-156 694
Fastighetsadministration	3	-351 717	-369 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-485 611
		<u>-2 660 125</u>	<u>-1 907 028</u>
Rörelseresultat		406 248	1 131 902
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		126 784	96 033
Räntekostnader		-1 446 501	-1 457 955
		<u>-1 319 717</u>	<u>-1 361 922</u>
Resultat efter finansiella poster		-913 469	-230 020
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-84 785
Återföring från periodiseringsfond		84 785	0
		<u>84 785</u>	<u>-84 785</u>
Resultat före skatt		-828 684	-314 805
Skatt på årets resultat	4	0	-41 632
Årets resultat		-828 684	-356 437

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>90 352 853</u>	<u>90 838 464</u>
		90 352 853	90 838 464
Summa anläggningstillgångar		90 352 853	90 838 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 746	0
Övriga fordringar		42 167	5 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>57 485</u>	<u>41 780</u>
		107 398	47 594
Kassa och bank		6 143 930	3 531 880
Summa omsättningstillgångar		6 251 328	3 579 474
SUMMA TILLGÅNGAR		96 604 181	94 417 938 <i>h</i>

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 015 812	51 828 114
Inbetalda upplåtelseavgifter		3 093 012	1 730 709
Yttre fond		292 000	110 000
		<u>56 400 824</u>	<u>53 668 823</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-893 985	-355 548
Årets resultat		-828 684	-356 437
		<u>-1 722 669</u>	<u>-711 985</u>
Summa eget kapital		<u>54 678 155</u>	<u>52 956 838</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	0	84 785
Summa obeskattade reserver		<u>0</u>	<u>84 785</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		37 800 000	40 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>37 800 000</u>	<u>40 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 000 000	0
Leverantörsskulder		30 433	54 272
Aktuell skatteskuld		55 249	63 037
Övriga skulder		54 508	66 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	985 836	392 117
Summa kortfristiga skulder		<u>4 126 026</u>	<u>576 315</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 604 181	94 417 938
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

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 248	1 131 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 611	485 611
Erhållen ränta mm	126 784	96 033
Erlagd ränta	-1 446 501	-1 457 955
Betald inkomstskatt	-41 630	-5 741
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-469 488	249 850
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 746	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-52 058	99 357
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-23 839	-464 852
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	615 181	-180 272
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 050	-295 917
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 187 697	4 619 291
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 362 303	1 730 709
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-4 500 000
Amortering långfristiga lån	0	-4 075 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 550 000	-2 225 000
Förändring av likvida medel	2 612 050	-2 520 917
Likvida medel vid årets början	3 531 880	6 052 797
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	6 143 930	3 531 880

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 1 365 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 44 002 kr har inga löner eller andra ersättningar utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not		2012	2011
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	714 008	653 443
	Hyresintäkter bostäder	440 019	527 501
	Hysesintäkter lokaler	1 907 505	1 851 768
	Övriga hyresintäkter	4 841	6 218
		<u>3 066 373</u>	<u>3 038 930</u>
Not 2	Driftkostnader		
	Fastighetskötsel	25 717	28 052
	Städning	28 430	44 466
	Reparation och underhåll	1 138 954	660 789
	El	68 705	-26 153
	Fjärrvärme	196 953	45 238
	Sophämtning	58 355	49 279
	Kabel-tv	83 653	64 272
	Övriga driftkostnader	31 979	3 442
		<u>1 632 746</u>	<u>869 385</u>
Not 3	Fastighetsadministration		
	Arvode ekonomisk förvaltning	63 564	63 029
	Konsultarvoden	26 962	4 893
	Revisionsarvode	17 204	18 611
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	44 002	42 807
	Försäljningskostnader	134 774	47 000
	Advokatkostnader	3 606	57 486
	Övriga administrativa kostnader	61 605	135 355
		<u>351 717</u>	<u>369 181</u>
Not 4	Skatt på årets resultat		
	Resultat före skatt	-913 469	-230 020
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-714 008	-653 443
	Omräkning genomsnittshyror	1 849 242	1 610 565
	Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	485 611
	Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-971 222
	Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	-2 406	1 594
	Periodiseringsfond	84 785	-84 785
		<u>-181 467</u>	<u>158 300</u>
	Skatt 26,3 %	0	41 632

Årets skattemässiga underskott kommer att ligga tillgodo som möjligt underskottsavdrag vid framtida skattemässig vinst. h

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde	91 624 755	91 624 755			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755			
	Ingående avskrivningar	-786 291	-300 680			
	Årets avskrivningar	-485 611	-485 611			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 271 902	-786 291			
	Utgående redovisat värde	90 352 853	90 838 464			
	Redovisat värde byggnader	47 289 218	47 774 829			
	Redovisat värde mark	43 063 635	43 063 635			
		90 352 853	90 838 464			
	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	2012-12-31	2011-12-31			
	Förutbetald försäkring	11 154	10 406			
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	7 738			
	Förutbetald kabel-tv	20 920	20 913			
	Övriga förutbetalda kostnader	2 723	2 723			
	Upplupna intäkter	22 688	0			
		57 485	41 780			
Not 7	Eget kapital					
		Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets	
		Insatser	avgift	resultat	resultat	
	Belopp vid årets ingång	51 828 114	1 730 709	110 000	-355 548	-356 437
	Inbetalda insatser under året	1 187 697	1 362 303			
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
	Avsättn. till yttre fond			182 000	-538 437	356 437
	Årets förlust					-828 684
	Belopp vid årets utgång	53 015 811	3 093 012	292 000	-893 985	-828 684
Not 8	Periodiseringsfond	2012-12-31	2011-12-31			
	Periodiseringsfond, taxering 2011	0	84 785			
		0	84 785			

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Lån SBAB	37 800 000	40 800 000
		<u>37 800 000</u>	<u>40 800 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	2015-05-12	3,50		20 000 000
SBAB	2013-05-15	2,68	3 000 000	10 000 000
SBAB	2016-05-25	4,43		10 800 000
			3 000 000	40 800 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupen kostnad fjärrvärme / el	42 676	29 688
	Upplupna räntekostnader	241 074	241 074
	Upplupna styrelsearvodet inkl soc avgifter	44 000	42 800
	Övriga upplupna kostnader	324 369	21 172
	Förutbetalda avgifter och hyror	<u>333 717</u>	<u>57 383</u>
		985 836	392 117

Stockholm 2013-03-26


Maria Croffs


Helena Ekeström


Jack Hjelm


Jan Olsson


Meta Renberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2013.

DENNA ANVIKER FRÅN
STANDARDUTFORMNING.


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hökensgata 1, org nr 769616-3273

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hökensgata 1 för år 2012.

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hökensgata 1 för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

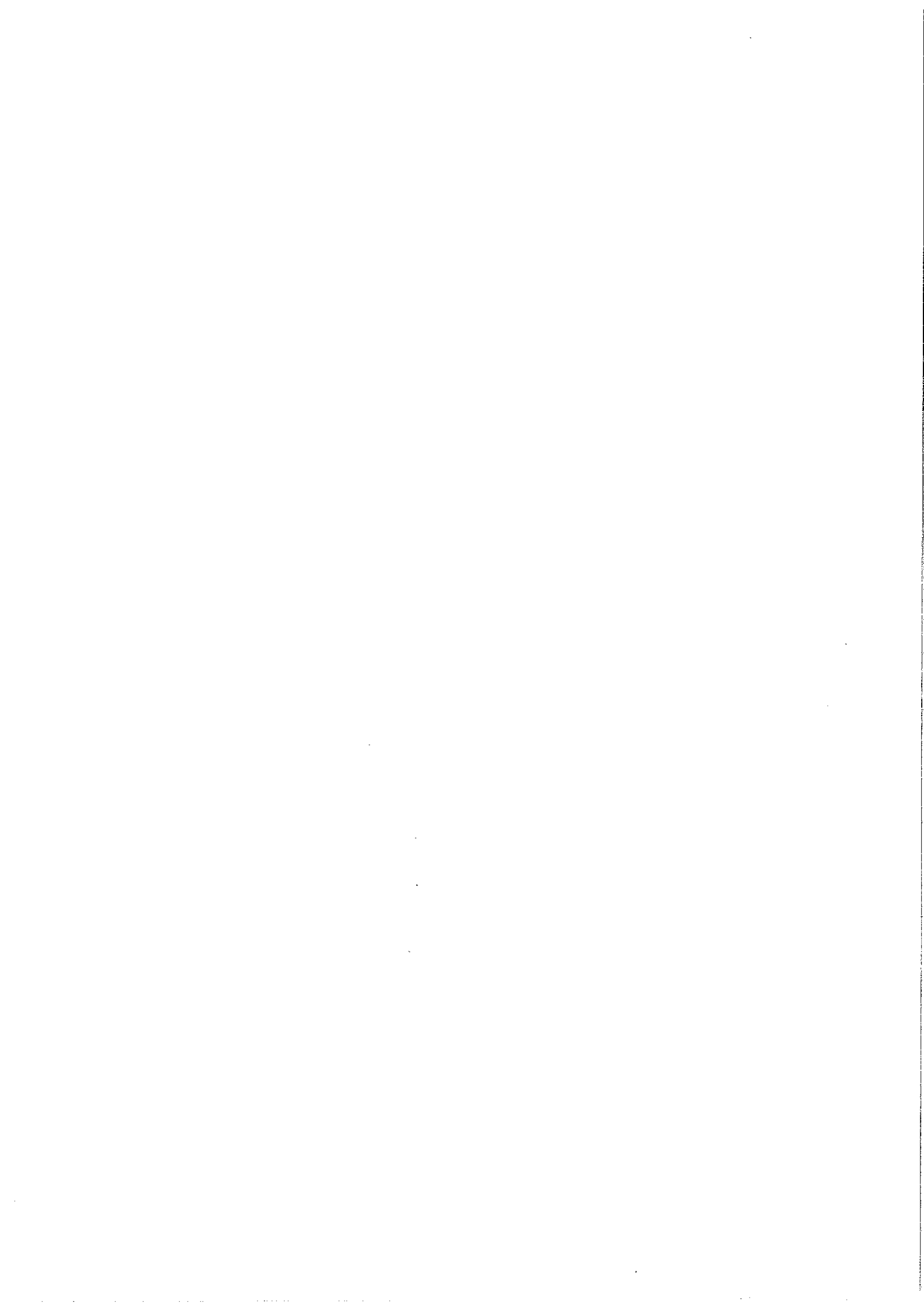
Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till yttre fond. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Malmö den 28 mars 2013



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Bostadsrättsföreningen Hökensgata 1
Org.nr 769616-3273

Granskningsrapport avseende räkenskapsår 2012

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Föreningens resultat för år 2012 är enligt resultaträkningen underskott -829 tkr. Efter justeringar för stadgeenlig reservering för framtida underhåll (182 tkr) samt disponering för under året utförd underhåll (474 tkr) genererar år 2012 ett underskott på -537 tkr. Efter detta är föreningens ansamlade förlust -1 430 tkr.

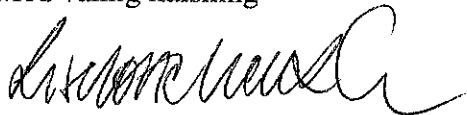
Föreningens avgifter är inte tillräckliga för att varken täcka avskrivningar på fastigheten eller stadgeenlig reservering för kommande underhåll.

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna 2013 med 2 %. Jag vill påminna om styrelsens ansvar att se till att avgifterna täcker föreningens kostnader inklusive avskrivningar och reservering för framtida underhåll. Styrelsen bör noga följa föreningens resultatutveckling och vid behov, ytterligare höja avgifterna under 2013.

Jag kommer att lämna en särskild upplysning om ovanstående i revisionsberättelsen.

Malmö den 28 mars 2013

Med vänlig hälsning



Liselotte Herrlander

