



Årsredovisning 2017

Brf Hökensgata 1

Org. 769616-3273

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

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 23 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Av lägenhetsytan utgörs totalt 318 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 genom avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

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 butikslokal	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

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 2 överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 4 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsätt-ningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10 procent av bas-beloppet per år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-26 och därmed påföljande styrelse-konstituering haft följande sammansättning:

Mir Sadr Tavakolian	ledamot/ordf
Marcus Strömberg	ledamot/kassör
Jack Hjelm	ledamot
Consuelo Dicinson Askenbäck	ledamot
Thomas Hofman	suppleant
Harry Ostfeld	suppleant

Till revisor har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Ann Stephenson Möller och Maria Crofts varav den förstnämnde är sammankallande.


Antalet styrelsesammanträden som protokoll-förts 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.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är -194 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 36 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat vilket beror på amorteringen på ett av lånen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 486 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 292 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 lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 498 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en extraamortering med 6 940 Kkr, amorterat 41 Kkr och upplåtit en lägenhet för 5 730 Kkr. 

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2018 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.

Under januari 2017 installerades säkerhetsdörrar i lägenheterna. Från den 2017-04-01 blev en hyreslägenhet ledig i föreningen, den såldes därefter och försäljningssumman användes för att amortera bort ett av föreningens lån. Fyra hyresrätter kvarstår i föreningen därefter.

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

Genomförd åtgärd 2017
Byte säkerhetsdörrar
Byte ljusarmaturer i entré

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 150 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 taxeringsvärdet 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

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 015 811	3 093 012	184 400	-2 275 048	35 686	54 053 861
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			198 849	-198 849		
Iansspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				35 686	-35 686	
Upplåtelser	1 992 219	3 737 781				5 730 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-194 282	-194 282
Belopp vid årets utgång	55 008 030	6 830 793	383 249	-2 438 211	-194 282	59 589 578

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 064	3 035	3 372	3 293	3 132
Resultat efter finansiella poster, Kkr	537	933	671	-633	205
Soliditet, %	66	60	58	58	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	200	206	411	411	411
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 119	19 575	21 153	21 153	21 153
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 702	29 667	29 667	29 667	29 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,31	1,35	2,32	3,49	3,53
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,8	39,6	42,0	42,0	42,0

* 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	-2 438 212
Årets resultat	-194 282
	<hr/>
	-2 632 494
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	198 849
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-2 831 343
	<hr/>
	-2 632 494

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.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 064 139	3 035 010
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 064 139	3 035 010
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 406 548	-952 128
Övriga externa kostnader	4	-186 933	-135 865
Personalkostnader	5	-45 701	-47 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-485 611
Summa rörelsens kostnader		-2 124 793	-1 621 326
Rörelseresultat		939 346	1 413 684
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 143	11 456
Räntekostnader		-413 100	-491 646
Summa finansiella poster		-401 957	-480 190
Resultat efter finansiella poster		537 389	933 494
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-440 000	-540 000
Summa bokslutsdispositioner		-440 000	-540 000
Resultat före skatt		97 389	393 494
Skatt på årets resultat	6	-291 671	-357 808
Årets resultat		-194 282	35 686

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	87 924 798	88 410 409
Summa materiella anläggningstillgångar		87 924 798	88 410 409
Summa anläggningstillgångar		87 924 798	88 410 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 387
Övriga fordringar		37 103	36 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 312	37 486
Summa kortfristiga fordringar		75 415	75 849
Kassa och bank		2 194 618	2 692 779
Summa omsättningstillgångar		2 270 033	2 768 628
SUMMA TILLGÅNGAR		90 194 831	91 179 037

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 838 823	56 108 823
Yttre fond		383 249	184 400
Summa bundet eget kapital		62 222 072	56 293 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 438 212	-2 275 049
Årets resultat		-194 282	35 686
Summa fritt eget kapital		-2 632 494	-2 239 363
Summa eget kapital		59 589 578	54 053 860
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	9	1 524 467	1 084 467
Summa obeskattade reserver		1 524 467	1 084 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 000 000	34 980 801
Summa långfristiga skulder		28 000 000	34 980 801
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 089	113 216
Aktuell skatteskuld		334 699	354 455
Övriga skulder		62 623	54 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	589 375	537 610
Summa kortfristiga skulder		1 080 786	1 059 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 194 831	91 179 037

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	939 346	1 413 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 611	485 611
Erhållen ränta mm	11 143	11 456
Erlagd ränta	-413 100	-491 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 023 000	1 419 105
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 387	1 387
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-953	-14 364
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 127	107 811
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-251 667	-176 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 640	1 337 082
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 992 219	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 737 781	0
Amortering långfristiga lån	-6 980 801	-2 819 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 801	-2 819 199
Förändring av likvida medel	-498 161	-1 482 117
Likvida medel vid årets början	2 692 779	4 174 896
Likvida medel vid årets slut	2 194 618	2 692 779

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 1 315 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. Inspråktagande 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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	361 129	367 596
	Hyresintäkter bostäder	413 738	472 744
	Hyresintäkter lokaler	2 214 094	2 089 186
	Övriga hyresintäkter	75 178	105 484
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 064 139	3 035 010
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	29 721	32 217
	Städning	32 294	31 484
	Reparation och underhåll	689 903	223 552
	El	87 989	90 046
	Fjärrvärme	206 165	201 601
	Sophämtning	63 030	46 870
	Kabel-tv	6 321	17 728
	Fastighetsförsäkring	26 722	36 633
	Fastighetskatt/avgift	192 335	191 066
	Övriga driftkostnader	72 068	80 931
	Summa övriga driftkostnader	1 406 548	952 128
Not 4	Övriga externa kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Kostn för styrelse/medlemsmöten	19 517	30 150
	Kameral förvaltning, grundavta	55 228	46 634
	Konsultarvoden	15 313	27 535
	Bankkostnader	1 922	4 828
	Revision	25 959	15 234
	Övriga externa kostnader	68 994	11 484
	Summa övriga externa kostnader	186 933	135 865
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Löner, ersättningar m.m.	35 285	35 850
	Sociala kostnader	10 416	8 872
	Summa personalkostnader	45 701	44 722

NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2017	2016
	Resultat före skatt	537 389	933 494
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-370 960	-367 794
	Genomsnittshyra bostadsrätter	2 080 494	2 074 707
	Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	485 611
	Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-971 222
	Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	569	9 047
	Periodiseringsfond	-440 000	-540 000
	Schablonintäkt periodiseringsfond	3 904	2 559
	Summa	1 325 785	1 626 402
	 Skatt på resultatet 22 %	 291 671	 357 808

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 624 755	91 624 755
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755
	Ingående avskrivningar	-3 214 346	-2 728 735
	Årets avskrivningar	-485 611	-485 611
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 699 957	-3 214 346
	Utgående redovisat värde	87 924 798	88 410 409
	 Redovisat värde byggnader	 44 861 163	 45 346 774
	Redovisat värde mark	43 063 635	43 063 635
	Summa redovisat värde	87 924 798	88 410 409
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	66 283 000	66 283 000
	varav byggnader:	31 800 000	31 800 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	8 925	8 500
	Kabel-tv	1 673	7 795
	Övriga förutbetalda kostnader	27 714	21 191
	Summa förutbet kostnader	38 312	37 486

NOTER

Not 9	Periodiseringsfond	2017-12-31	2016-12-31
	Periodiseringsfond 2013	178 146	178 146
	Periodiseringsfond 2014	18 605	18 605
	Periodiseringsfond 2015	347 716	347 716
	Periodiseringsfond 2016	540 000	540 000
	Periodiseringsfond 2017	440 000	
	Summa periodiseringsfond	1 524 467	1 084 467

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	335 383	238 583
--	----------------	----------------

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	28 000 000	34 980 801
	Summa långfristiga skulder	28 000 000	34 980 801

Kreditgivare	Ränta %	Skuld per 2017-12-31
SBAB	1,38	7 000 000
SBAB	1,20	7 000 000
SBAB	1,33	7 000 000
SBAB	1,60	7 000 000
Summa		28 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen kostnad fjärrvärme / el	41 408	9 573
	Upplupna räntekostnader	64 284	66 857
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	34 622	44 400
	Övriga upplupna kostnader	49 995	21 197
	Förutbetalda avgifter och hyror	399 066	395 583
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 375	537 610

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>49 500 000</u>	<u>49 500 000</u>
	Summa ställda säkerheter	49 500 000	49 500 000

Stockholm 2018- 03-29



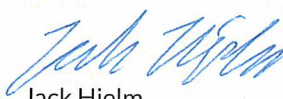
Mir Sadr Tavakolian



Marcus Strömberg



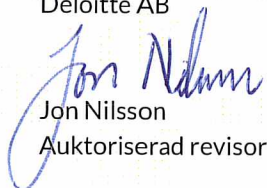
Consuelo Dickinson Askenbäck



Jack Hjelm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4- 2018.

Deloitte AB



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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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. 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 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 eventuella 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 Hökensgata 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 trygghetssätt.

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.

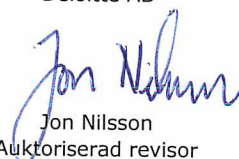
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 den 11 april 2018

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor