

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

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

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

Föreningen hyr ut lokaler med några av Götgatsbackens bästa och mest eftertraktade lägen i anslutning till nära tunnelbanestationen Slussen. Lokalerna hyrs av Pressbyrån och en 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 Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Framtida utveckling

Föreningen har undersökt möjligheten att bilda en äkta förening genom så kallad 3D-ombildning. På föreningsstämman kommer vi att söka beslut om att gå vidare med denna utredning. Avsikten är att försöka bli en äkta förening utan att avgifterna behöver höjas.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhålls görs, i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Vi har börjat komma i kapp med underhållet vilket innebär att de höga underhållskostnader vi haft sjunker framöver. Vi planerar att byta hissen och renovera de allmänna utrymmena under 2014 och när det är gjort är vi klara med de större investeringarna och kommer vi bara att behöva utföra sedvanligt underhållsarbete.

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.

2013

Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i den gemensamma tvättstugan.
Tätning av hänggrännor.
Renovering av elledningar i fastighetens elskåp.

Det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet beräknas till 1 520 000 kr för den närmaste 5-årsperioden.

Det här är de åtgärder som planeras under femårsperioden:

Vi har låtit en arkitekt ta fram ett förslag till målning och uppsnygning av entré, trapphus och loftgångar samt byte till led-armaturer i de allmänna utrymmena. Åtgärderna kommer att utföras under 2014. Bedömd kostnad 800 000 kronor.

Renovering av hissen. Vi ska installera ett nytt driv- och styrsystem, nya tablåer och el samt montering av korgdörr och ny inredning. Åtgärderna kommer att utföras under 2014. Bedömd kostnad 550 000 kronor.
Enligt den ekonomiska planen som gjordes när vi köpte huset ska vi byta ut 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. Utvändigt målning av ett totalt fönster som tillhör en av lokalerna. 20 000 kronor.

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 en överlåtelse skett, ingen lägenhet har dock upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-16 haft följande sammansättning:

Maria Crofts	ledamot/Ordf
Helena Eketrapp	ledamot/Kassör
Ann Stephenson Möller	ledamot/Sekr.
Jack Hjelm	ledamot
Torleif Markula	suppleant
Emanuel Ergul	suppleant

Revisor

Andreas Wassberg, Deloitte AB

Valberedning

Jan Olsson
Charlotte Modig

Styrelsesammanträden

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

Händelser under året

Vi har omförhandlat avtalen med PEP Livs AB avseende de två lokaler bolaget hyr av oss vilket ger föreningen ökade intäkter. Vi har amorterat 3 miljoner kronor på ett av våra lån samt, efter upphandling, flyttat över ett lån på 7 miljoner kronor från SBAB till SEB.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat ett serviceavtal med Entema AB avseende tvättstugeutrustningen. Vi har tills vidare kvar gruppavtalet med Comhem AB som ger alla boende digital-tv, bredband och ip-telefoni utan extra kostnad för dem.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är mycket god, till stor del beroende av de starka affärslägen som vi förfogar över och som hyrs ut till näringsidkare.

Avgifterna har kunnat hållas på samma nivå med undantag för mindre inflationsjusteringar. Inför 2014 gjordes ingen inflationsjustering utan avgifterna ligger kvar på 2013 års nivå under året.

Omförhandlingarna av avtalen för lokalerna får fullt genomslag hösten 2014. Avgifterna kommer att prövas löpande av styrelsen i takt med att de ökade intäkterna flyter in, hur kostnadsläget utvecklas och vilket beslut som fattas angående 3-D-ombildningen.

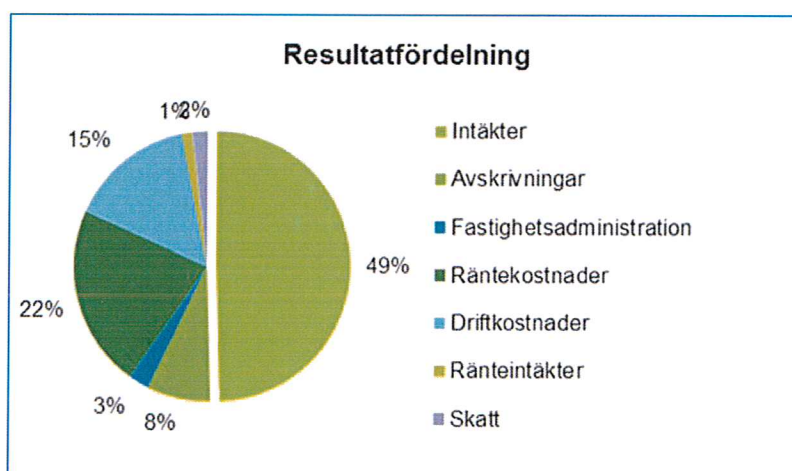
Föreningens resultat för år 2013 är en förlust om 90 Kkr efter skatt och avsättning till

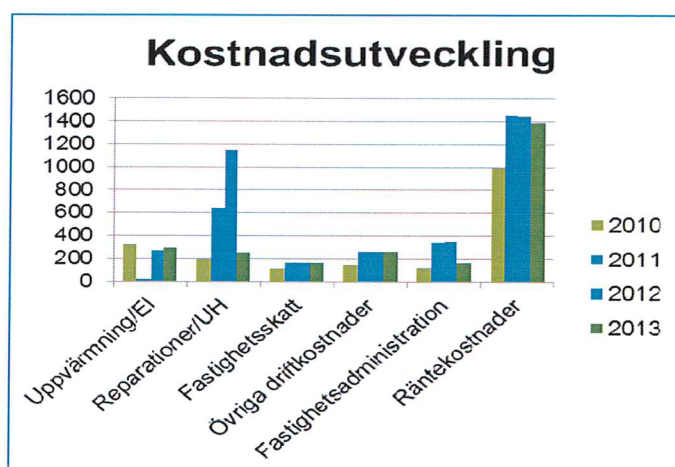
periodiseringsfond. Före skatt och skattemässiga justeringar är resultatet en vinst om 205 Kkr. Föreningen har dock stora avskrivningar och har därmed ett positivt kassaflöde om 690 000 kronor från den löpande verksamheten. Information om skatteberäkningen finns i noterna.

Resultatet före skatt och skattemässiga justeringar visade föregående år en förlust med 913 Kkr. Skillnaden mellan åren beror till stor del på minskade underhållskostnader under 2013, lägre räntekostnad på grund av att föreningen lagt om ett lån under året samt amorterat 3 000 Kkr. Det beror också på ökade intäkter för lokalhyror.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

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





* 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.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	392	394	403	411
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	30 744	23 274	22 832	21 153
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 395	29 565	29 667	29 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,20	3,23	3,55	3,53
Fastighetens belåningsgrad, % *	54	45	45	42

*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	- 1 430 669
Årets förlust	- 90 431
	- 1 521 100
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	184 400
lanspråkstagande av yttre fond	- 156 000
I ny räkning överföres	- 1 549 500
	- 1 521 100

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

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

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 132 432	3 066 373
		<u>3 132 432</u>	<u>3 066 373</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-769 155	-1 640 971
Fastighetsförsäkring		-37 313	-31 656
Fastighetskatt		-159 630	-158 395
Fastighetsadministration	3	-160 919	-343 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-485 611
		<u>-1 612 628</u>	<u>-2 660 125</u>
Rörelseresultat		1 519 804	406 248
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		76 657	126 784
Räntekostnader		-1 391 172	-1 446 501
		<u>-1 314 515</u>	<u>-1 319 717</u>
Resultat efter finansiella poster		205 289	-913 469
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-178 146	0
Återföring från periodiseringsfond		0	84 785
		<u>-178 146</u>	<u>84 785</u>
Resultat före skatt		27 143	-828 684
Skatt på årets resultat	4	-117 574	0
		<u>-117 574</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-90 431	-828 684

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	89 867 242	90 352 853
		<u>89 867 242</u>	<u>90 352 853</u>
Summa anläggningstillgångar		89 867 242	90 352 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 746
Övriga fordringar		3 311	42 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 001	57 485
		<u>48 312</u>	<u>107 398</u>
Kassa och bank		3 535 637	6 143 930
Summa omsättningstillgångar		3 583 949	6 251 328
SUMMA TILLGÅNGAR		93 451 191	96 604 181



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 015 812	53 015 812
Inbetalda upplåtelseavgifter		3 093 012	3 093 012
Yttre fond		0	292 000
		<u>56 108 824</u>	<u>56 400 824</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 430 669	-893 985
Årets resultat		-90 431	-828 684
		<u>-1 521 100</u>	<u>-1 722 669</u>
Summa eget kapital		<u>54 587 724</u>	<u>54 678 155</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	178 146	0
Summa obeskattade reserver		<u>178 146</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		37 800 000	37 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>37 800 000</u>	<u>37 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	3 000 000
Leverantörsskulder		44 517	30 433
Aktuell skatteskuld		86 322	55 249
Övriga skulder		92 199	54 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	662 283	985 836
Summa kortfristiga skulder		<u>885 321</u>	<u>4 126 026</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 451 191	96 604 181



BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

Not

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

49 500 000

49 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 519 804	406 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 611	485 611
Erhållen ränta mm	76 657	126 784
Erlagd ränta	-1 391 172	-1 446 501
Betald inkomstskatt	0	-41 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	690 900	-469 488
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 746	-7 746
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	51 340	-52 058
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	14 084	-23 839
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-372 363	615 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 707	62 050
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 187 697
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 362 303
Amortering långfristiga lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	2 550 000
Förändring av likvida medel	-2 608 293	2 612 050
Likvida medel vid årets början	6 143 930	3 531 880
Likvida medel vid årets slut	3 535 637	6 143 930



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

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 1 210 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. 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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	735 216	714 008
	Hyresintäkter bostäder	447 878	440 019
	Hysesintäkter lokaler	1 946 724	1 907 505
	Övriga hyresintäkter	2 614	4 841
		<hr/>	<hr/>
		3 132 432	3 066 373
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	28 055	25 717
	Städning	29 256	28 430
	Reparation och underhåll	254 451	1 138 954
	El	87 339	68 705
	Fjärrvärme	202 781	196 953
	Sophämtning	44 846	58 355
	Kabel-tv	83 683	83 653
	Övriga driftskostnader	38 744	40 204
		<hr/>	<hr/>
		769 155	1 640 971
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 817	63 564
	Konsultarvoden	7 845	26 962
	Revisionsarvode	18 798	17 204
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	43 208	44 002
	Försäljningskostnader	0	134 774
	Advokatkostnader	0	3 606
	Övriga administrativa kostnader	36 251	53 380
		<hr/>	<hr/>
		160 919	343 492

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Skatt på årets resultat	2013	2012
Resultat före skatt	205 289	-913 469
Återläggning avgifter bostadsrätter	-735 216	-714 008
Omräkning genomsnittshyror	1 913 877	1 849 242
Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	485 611
Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-971 222
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	-4 290	-2 406
Periodiseringsfond	-178 146	84 785
Nyttjat underskottsavdrag	-181 467	
	<u>534 436</u>	<u>-181 467</u>
Skatt 22 %	117 574	

Föregående års skattemässiga underskott nyttjas under 2013 för att täcka en del av årets skattemässiga vinst.

Not 5 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>91 624 755</u>	<u>91 624 755</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755
Ingående avskrivningar	-1 271 902	-786 291
Årets avskrivningar	<u>-485 611</u>	<u>-485 611</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 757 513	-1 271 902
Utgående redovisat värde	<u>89 867 242</u>	<u>90 352 853</u>
Redovisat värde byggnader	46 803 607	47 289 218
Redovisat värde mark	<u>43 063 635</u>	<u>43 063 635</u>
	89 867 242	90 352 853
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 496 000	60 554 000
varav byggnader:	32 400 000	32 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkring	8 735	11 154
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	12 587	0
	Förutbetald kabel-tv	20 956	20 920
	Övriga förutbetalda kostnader	2 723	2 723
	Upplupna intäkter	0	22 688
		<u>45 001</u>	<u>57 485</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 015 811	3 093 012	292 000	-893 985	-828 684
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-536 684	828 684
Avsättn. till yttre fond			182 000		
lanspråkstagande av fond			-474 000		
Årets förlust					-90 431
Belopp vid årets utgång	53 015 811	3 093 012	0	-1 430 669	-90 431

Not 8 Periodiseringsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond 2013	178 146	
	<u>178 146</u>	
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	39 192	

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	37 800 000	37 800 000
	<u>37 800 000</u>	<u>37 800 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2015-05-12	3,50		20 000 000
SBAB	2016-05-25	4,43		10 800 000
SEB	2014-05-28	2,25		7 000 000
				<u>37 800 000</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupen kostnad fjärrvärme / el	34 274	42 676
	Upplupna räntekostnader	202 651	241 074
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	44 500	44 000
	Övriga upplupna kostnader	21 873	324 369
	Förutbetalda avgifter och hyror	358 985	333 717
		<hr/> 662 283	<hr/> 985 836

Stockholm 2014- 03-27



Maria Crofts


Helena Ekeström


Jack Hjelm


Ann Stephenson Möller

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 - 2014.


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hökensgata 1 Organisationsnummer 769616-3273

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Hökensgata 1 för året 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hökensgata 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för året 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 28 mars 2013 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hökensgata 1 för året 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

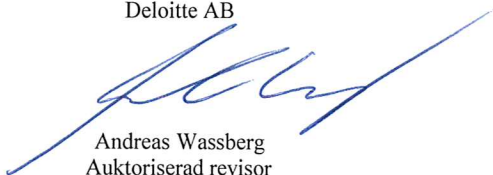
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Östersund den 2 april 2014

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor