



Årsredovisning 2019

Brf Hökensgata 1

Org. 769616-3273

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.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 2 861 kvm, varav 2 176 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 2019-09-30 med automatisk förlängning 3 år till 2022-09-30.
- Reitan, avtal till 2015-09-30 med automatisk förlängning 3 år till 2021-09-30.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 72 % 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 beskrivningen, 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 Förvaltning i Östersund 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 butiklokal	2012
Ny utrustning i tvättstugan	2013
Tätning av hängrännor	2013
Renovering av fastighetens elskåp	2013
Byte av hiss	2014
Målning och uppsnygning av de allmänna utrymmena	2014
LED-belysning i trapphus och på loftgångar	2014
Fastighetsbox	2016
Relining av avloppsrör	2016
Byte av avluftningsrör	2016
Byte av ljusarmaturer entrén	2018

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39. Under året har 6 överlåtelser och 1 tilläggsupplåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 4 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10 procent av prisbasbeloppet per år. **Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mir Sadr Tavakolian	ledamot/ordf
Marcus Strömberg	ledamot/kassör
Jack Hjelm	ledamot
Consuelo Dickinson Askenbäck	ledamot
Thomas Hoffman	ledamot
Anders Krönby	suppleant
Håkan Trulsson	suppleant

Till revisor har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Helena Marttinen och Åsa Maroon Thorsén varav den första är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är -304 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -69 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat till följd av amorteringar.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 486 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 182 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 positivt kassaflöde med 321 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.

Under 2018 arbetade styrelsen med att konvertera butikens över plan om cirka 300kvm till bostadsrätter. Arbetet med förvandling av lokalytan till bostäder fortsätter. Arbetet har fördröjts då en bärande vägg måste tas bort hos Matrebellen. Förstärkningar måste göras i biljetthallen och SL måste godkänna åtgärderna. Därefter måste bygglov sökas för åtgärden. Styrelsen hoppas vara klara med denna process under våren 2020.

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

Genomförd åtgärd 2019	Kostnad/Kkr
Byte av avloppsrör under byggnaden	
Renovering av tvättstuga exkl maskiner	
	390

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 700 Kkr 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 ventilationssystem	2020	1 700

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 008 030	6 830 793	582 098	-2 831 342	-69 362	59 520 216
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			198 849	-198 849		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-69 362	69 362	
Upplåtelser		40 000				40 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-304 245	-304 245
Belopp vid årets utgång	55 008 030	6 870 793	780 947	-3 099 553	-304 245	59 255 972

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 290	3 116	3 064	3 035	3 372
Resultat efter finansiella poster, Kkr	275	786	537	933	671
Soliditet, %	66	66	66	60	58
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	206	206	206	206	411
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 042	15 112	15 119	19 575	21 153
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 606	29 702	29 702	29 667	29 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,26	1,32	1,31	1,35	2,32
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,1	32,0	31,8	39,6	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	-3 099 553
Årets resultat	-304 245
	<hr/>
	-3 403 798
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	264 600
lanspråktagande yttre fond	-390 000
I ny räkning överföres	-3 278 398
	<hr/>
	-3 403 798

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 183 018	3 115 649
Övriga rörelseintäkter	3	107 283	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 290 301	3 115 649
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 917 689	-1 190 379
Övriga externa kostnader	5	-216 331	-239 418
Personalkostnader	6	-45 148	-45 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-485 611
Summa rörelsens kostnader		-2 664 779	-1 961 098
Rörelseresultat		625 522	1 154 551
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 593	2 749
Räntekostnader		-352 740	-371 656
Summa finansiella poster		-350 147	-368 907
Resultat efter finansiella poster		275 375	785 644
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-461 000	-515 065
Återföring från periodiseringsfond		178 146	0
Summa bokslutsdispositioner		-282 854	-515 065
Resultat före skatt		-7 479	270 579
Skatt på årets resultat	7	-296 766	-339 941
Årets resultat		-304 245	-69 362

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	86 953 576	87 439 187
Summa materiella anläggningstillgångar		86 953 576	87 439 187
Summa anläggningstillgångar		86 953 576	87 439 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 465
Aktuell skattefordran		57 498	0
Övriga fordringar		71 211	38 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 140	34 764
Summa kortfristiga fordringar		169 849	74 723
Kassa och bank		3 120 273	2 799 224
Summa omsättningstillgångar		3 290 122	2 873 947
SUMMA TILLGÅNGAR		90 243 698	90 313 134

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 878 823	61 838 823
Yttre fond	780 947	582 098
Summa bundet eget kapital	62 659 770	62 420 921
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 099 553	-2 831 342
Årets resultat	-304 245	-69 362
Summa fritt eget kapital	-3 403 798	-2 900 704
Summa eget kapital	59 255 972	59 520 217
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	10 2 322 386	2 039 532
Summa obeskattade reserver	2 322 386	2 039 532
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	27 893 662	27 961 138
Summa långfristiga skulder	27 893 662	27 961 138
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	55 027	26 418
Leverantörsskulder	73 808	70 313
Aktuell skatteskuld	0	34 421
Övriga skulder	72 542	60 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 570 301	600 194
Summa kortfristiga skulder	771 678	792 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 243 698	90 313 134

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	625 522	1 154 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 611	485 611
Erhållen ränta mm	2 593	2 750
Erlagd ränta	-352 740	-371 656
Betald inkomstskatt	-296 766	-291 671
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 220	979 585
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 465	-1 465
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-39 093	2 157
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	3 495	-23 776
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-110 171	-339 451
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 916	617 050
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	40 000	0
Amortering långfristiga lån	-38 867	-12 444
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 133	-12 444
Förändring av likvida medel	321 049	604 606
Likvida medel vid årets början	2 799 224	2 194 618
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	3 120 273	2 799 224

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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)

Fastighetskatt/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 1 377 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	381 571	381 420
	Hysesintäkter bostäder	407 172	396 561
	Hysesintäkter lokaler	2 292 765	2 246 743
	Övriga hyresintäkter	101 510	90 925
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 183 018	3 115 649

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	107 283	0
	Summa övriga rörelseintäkter	107 283	0
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	29 963	29 783
	Städning	49 404	39 743
	Reparation och underhåll	1 049 684	321 298
	El	96 669	107 574
	Fjärrvärme	225 435	260 577
	Sophämtning	55 072	59 502
	Kabel-tv	4 857	5 231
	Fastighetsförsäkring	32 006	28 969
	Fastighetsskatt/avgift	199 179	192 929
	Övriga driftkostnader	175 420	144 773
	Summa driftkostnader	1 917 689	1 190 379
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kostn för styrelse- och medlemsmöten	22 482	27 325
	Kameral förvaltning, grundavtal	59 407	71 808
	Konsultarvoden	68 434	22 337
	Bankkostnader	2 723	2 681
	Revision	22 801	20 254
	Övriga externa kostnader	40 475	95 013
	Summa övriga externa kostnader	216 331	239 418
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	35 500	35 430
	Sociala kostnader	9 648	10 260
	Summa personalkostnader	45 148	45 690

NOTER

Not 7	Skatt på årets resultat	2019	2018
	Resultat efter finansiella poster	275 375	785 644
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-381 571	-381 420
	Genomsnittshyra bostadsrätter	2 240 748	2 133 504
	Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	485 611
	Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-971 222
	Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	4 935	2 655
	Periodiseringsfond	-282 854	-515 065
	Schablonintäkt periodiseringsfond	10 402	5 488
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	5 344	0
	Summa skatt på årets resultat	1 386 768	1 545 195
	 Skatt på resultatet 21,40 % (föregående år 22 %)	 296 766	 339 941

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>91 624 755</u>	<u>91 624 755</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755
	Ingående avskrivningar	-4 185 568	-3 699 957
	Årets avskrivningar	<u>-485 611</u>	<u>-485 611</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 671 179</u>	<u>-4 185 568</u>
	Utgående redovisat värde	86 953 576	87 439 187
	 Redovisat värde byggnader	 43 889 941	 44 375 552
	Redovisat värde mark	<u>43 063 635</u>	<u>43 063 635</u>
	Summa redovisat värde	86 953 576	87 439 187
	 <i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 200 000	66 283 000
	varav byggnader:	36 800 000	31 800 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	10 958	9 818
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	14 710	14 352
	Förutbetald kabel-tv	1 251	1 188
	Övriga förutbetalda kostnader	<u>14 221</u>	<u>9 406</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 140	34 764

NOTER

Not 10	Periodiseringsfond	2019-12-31	2018-12-31	
	Periodiseringsfond 2013		178 146	
	Periodiseringsfond 2014	18 605	18 605	
	Periodiseringsfond 2015	347 716	347 716	
	Periodiseringsfond 2016	540 000	540 000	
	Periodiseringsfond 2017	440 000	440 000	
	Periodiseringsfond 2018	515 065	515 065	
	Periodiseringsfond 2019	461 000		
	Summa periodiseringsfond	2 322 386	2 039 532	
	Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	496 990	448 697	
Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31	
	Amortering inom 2 till 5 år	269 379	105 672	
	Amortering efter 5 år	27 624 283	27 855 466	
	Summa långfristiga skulder	27 893 662	27 961 138	
Kreditgivare				
	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2021-05-20	1,33		7 000 000
SBAB	2020-04-16	1,60		7 000 000
SBAB	2020-04-16	0,86	26 423	6 987 556
SBAB	2020-04-16	0,86	28 604	6 961 133
Summa			55 027	27 948 689
	Avgår kortfristig del			55 027
	Summa långfristiga skulder			27 893 662
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31	
	Upplupen kostnad fjärrvärme / el	35 577	39 654	
	Upplupna räntekostnader	53 653	57 999	
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	46 391	46 391	
	Övriga upplupna kostnader	25 223	53 196	
	Förutbetalda avgifter och hyror	409 457	402 954	
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 301	600 194	

NOTER

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>49 500 000</u>	<u>49 500 000</u>
	Summa ställda säkerheter	49 500 000	49 500 000

Not 14	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Villkorad ersättning för återtagande av lokalyta	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
	Summa eventualförpliktelser	2 500 000	2 500 000

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det kan få påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagans datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

Stockholm 2020-

Mir Sadr Tavakolian

Marcus Strömberg

Consuelo Dickinson Askenbäck

Jack Hjelm

Thomas Hofman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Jon Nilsson

Auktoriserad revisor

NOTER

Övriga noter

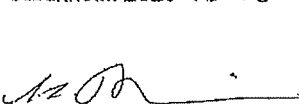
Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>49 500 000</u>	<u>49 500 000</u>
	Summa ställda säkerheter	49 500 000	49 500 000

Not 14	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Villkorad ersättning för återtagande av lokalyta	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
	Summa eventualförpliktelser	2 500 000	2 500 000

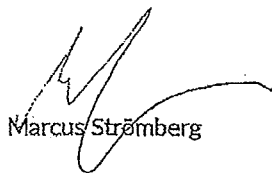
Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det kan få påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

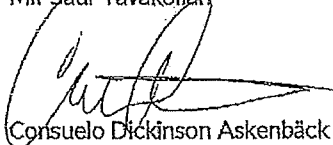
Stockholm 2020-06-08



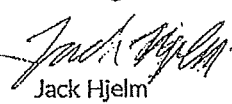
Mir Sadr Tavakolian



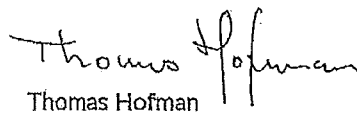
Marcus Strömberg



Consuelo Dickinson Askenbäck



Jack Hjelm



Thomas Hofman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

NOTER

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>49 500 000</u>	<u>49 500 000</u>
	Summa ställda säkerheter	49 500 000	49 500 000
Not 14	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Villkorad ersättning för återtagande av lokalyta	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
	Summa eventualförpliktelser	2 500 000	2 500 000

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det kan få påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagans datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

Stockholm 2020-

Mir Sadr Tavakolian

Marcus Strömberg

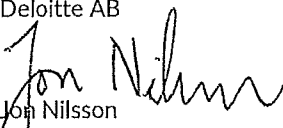
Consuelo Dickinson Askenbäck

Jack Hjelm

Thomas Hofman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/6-2020.

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

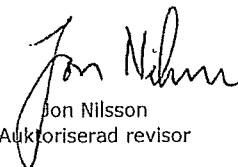
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 8/6 - 2020

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor