



Årsredovisning 2018

Brf Hökensgata 1

Org. 769616-3273

CAI
TH
A J.

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: 08- 522 18 242 (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 2 855 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 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.

MT
TH
21

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Rengöring av växlar 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 utrymna	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 34. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har inga överlåtelser eller upplåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 4 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10 procent av bas-beloppet per år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Till revisor har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Maria Crofts och Ann Stephenson-Möller.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 2018 är -69 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -194 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat till följd av tidigare amortering.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 486 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 417 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 upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde med 604 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 2019 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.

Under 2018 har styrelsen arbetat med att konvertera butikens över plan om cirka 300kvm

till bostadsrätter. I början av 2019 kommer ytan att marknadsföras till intressenter som ska köpa och bygga om yta till bostäder. Målet med processen är att så snart som möjligt bli en äkta bostadsrättsförening.

Ett nytt hyresavtal har tecknats med PEP Livs AB. Avtalet gäller under förutsättning att föreningsstämman fattar beslut om att godkänna överenskommelsen enl avtalet. Den bygger på att föreningen ska ersätta hyresgästen med 2 500 Kkr plus ev tilläggsersättning för att avflytta från en del av lokalen till förmån för att föreningen ska kunna bygga om ytan till bostäder.

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

Genomförd åtgärd 2018
Inget större underhåll utöver löpande drift

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 500 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 avloppsrör under byggnaden, finns i kulvert som troligen är äldre än byggnaden	2019	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 008 030	6 830 793	383 249	-2 438 211	-194 282	59 589 578
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			198 849	-198 849		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-194 282	194 282	
Upplåtelser						0
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-69 362	-69 362
Belopp vid årets utgång	55 008 030	6 830 793	582 098	-2 831 342	-69 362	59 520 217

[Handwritten signatures and initials]

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3116	3 064	3 035	3 372	3 293
Resultat efter finansiella poster, Kkr	786	537	933	671	-633
Soliditet, %	66	66	60	58	58
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	206	206	206	411	411
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 112	15 119	19 575	21 153	21 153
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 702	29 702	29 667	29 667	29 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,32	1,31	1,35	2,32	3,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,0	31,8	39,6	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	-2 831 342
Årets resultat	-69 362
	<hr/>
	-2 900 704
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	198 849
I ny räkning överföres	-3 099 553
	<hr/>
	-2 900 704

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

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 115 649	3 064 139
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 115 649	3 064 139
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 190 379	-1 406 548
Övriga externa kostnader	4	-239 418	-186 933
Personalkostnader	5	-45 690	-45 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 611	-485 611
Summa rörelsens kostnader		-1 961 098	-2 124 793
Rörelseresultat		1 154 551	939 346
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 749	11 143
Räntekostnader		-371 656	-413 100
Summa finansiella poster		-368 907	-401 957
Resultat efter finansiella poster		785 644	537 389
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-515 065	-440 000
Summa bokslutsdispositioner		-515 065	-440 000
Resultat före skatt		270 579	97 389
Skatt på årets resultat	6	-339 941	-291 671
Årets resultat		-69 362	-194 282

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	87 439 187	87 924 798
Summa materiella anläggningstillgångar		87 439 187	87 924 798
Summa anläggningstillgångar		87 439 187	87 924 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 465	0
Övriga fordringar		38 494	37 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 764	38 312
Summa kortfristiga fordringar		74 723	75 415
Kassa och bank		2 799 224	2 194 618
Summa omsättningstillgångar		2 873 947	2 270 033
SUMMA TILLGÅNGAR		90 313 134	90 194 831



BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 838 823	61 838 823
Yttre fond		582 098	383 249
Summa bundet eget kapital		62 420 921	62 222 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 831 342	-2 438 212
Årets resultat		-69 362	-194 282
Summa fritt eget kapital		-2 900 704	-2 632 494
Summa eget kapital		59 520 217	59 589 578
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	9	2 039 532	1 524 467
Summa obeskattade reserver		2 039 532	1 524 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 961 138	28 000 000
Summa långfristiga skulder		27 961 138	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		26 418	0
Leverantörsskulder		70 313	94 089
Aktuell skatteskuld		34 421	334 699
Övriga skulder		60 901	62 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	600 194	589 375
Summa kortfristiga skulder		792 247	1 080 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 313 134	90 194 831

Handwritten initials and signatures: CH, TH, HA

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 154 551	939 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 611	485 611
Erhållen ränta mm	2 750	11 143
Erlagd ränta	-371 656	-413 100
Betald inkomstskatt	-291 671	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	979 585	1 023 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 465	1 387
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 157	-953
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-23 776	-19 127
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-339 451	-251 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	617 050	752 640
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 992 219
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	3 737 781
Amortering långfristiga lån	-12 444	-6 980 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 444	-1 250 801
Förändring av likvida medel	604 606	-498 161
Likvida medel vid årets början	2 194 618	2 692 779
Likvida medel vid årets slut	2 799 224	2 194 618



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)

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.

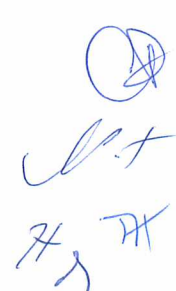
Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. j



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	381 420	361 129
	Hyresintäkter bostäder	396 561	413 738
	Hyresintäkter lokaler	2 246 743	2 214 094
	Övriga hyresintäkter	90 925	75 178
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 115 649	3 064 139
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	29 783	29 721
	Städning	39 743	32 294
	Reparation och underhåll	321 298	689 903
	El	107 574	87 989
	Fjärrvärme	260 577	206 165
	Sophämtning	59 502	63 030
	Kabel-tv	5 231	6 321
	Fastighetsförsäkring	28 969	26 722
	Fastighetsskatt/avgift	192 929	192 335
	Övriga driftkostnader	144 773	72 068
	Summa Driftkostnader	1 190 379	1 406 548
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kostn för styrelse/medlemsmöten	27 325	19 517
	Kameral förvaltning, grundavtal	71 808	55 228
	Konsultarvoden	22 337	15 313
	Bankkostnader	2 681	1 922
	Revision	20 254	25 959
	Övriga externa kostnader	95 013	68 994
	Summa övriga externa kostnader	239 418	186 933
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	35 430	35 285
	Sociala kostnader	10 260	10 416
	Summa personalkostnader	45 690	45 701



NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2018	2017
	Resultat före skatt	785 644	537 389
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-381 420	-370 960
	Genomsnittshyra bostadsrätter	2 133 504	2 080 494
	Återläggning bokförda avskrivningar	485 611	485 611
	Skattemässiga avskrivningar	-971 222	-971 222
	Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepl intäkter	2 655	569
	Periodiseringsfond	-515 065	-440 000
	Schablonintäkt periodiseringsfond	5 488	3 904
	Summa	1 545 195	1 325 785
	Skatt på resultatet 22 %	339 941	291 671

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 624 755	91 624 755
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 624 755	91 624 755
	Ingående avskrivningar	-3 699 957	-3 214 346
	Årets avskrivningar	-485 611	-485 611
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 185 568	-3 699 957
	Utgående redovisat värde	87 439 187	87 924 798
	Redovisat värde byggnader	44 375 552	44 861 163
	Redovisat värde mark	43 063 635	43 063 635
	Summa redovisat värde	87 439 187	87 924 798
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	9 818	8 925
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	14 352	14 084
	Förutbetald kabel-tv	1 188	1 673
	Övriga förutbetalda kostnader	9 406	13 630
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 764	38 312


TH
7/1

NOTER

Not 9	Periodiseringsfond	2018-12-31	2017-12-31
	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	440 000
	Periodiseringsfond 2018	515 065	
	Summa periodiseringsfond	2 039 532	1 524 467

	Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	448 697	335 383
--	--	----------------	----------------

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	105 672	0
	Amortering efter 5 år	27 855 466	28 000 000
	Summa långfristiga skulder	27 961 138	28 000 000

Kreditgivare	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB 2021-05-20	1,33		7 000 000
SBAB 2020-04-16	1,60		7 000 000
SBAB 2019-04-16	1,38	26 418	6 987 556
SBAB 2019-04-16	0,71		7 000 000
Summa		26 418	27 987 556
Avgår kortfristig del			26 418
Summa långfristiga skulder			27 961 138

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen kostnad fjärrvärme / el	39 654	41 408
	Upplupna räntekostnader	57 999	64 284
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	46 391	45 500
	Övriga upplupna kostnader	53 196	39 117
	Förutbetalda avgifter och hyror	402 954	399 066
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600 194	589 375



NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 500 000	49 500 000
	Summa ställda säkerheter	49 500 000	49 500 000
Not 13	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Villkorad ersättning för återtagande av lokalyta	2 500 000	0
	Summa eventualförpliktelser	2 500 000	0

Stockholm 2019- 04-12

Mir Sadr Tavakolian

Marcus Strömberg

Consuelo Dickinson Askenbäck

Jack Hjelm

Thomas Hofman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4-2019.

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionssed 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.

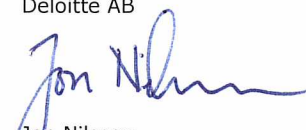
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 25 april 2019

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Brf Hökensgata 1, 769616-3273

I samband med revisionen av 2018 års räkenskaper och förvaltning har vi gjort följande iakttagelser:

- Det har vid vår granskning framkommit att föreningen saknar underhållsplan varför det är svårt för oss att bedöma om tillräcklig avsättning till yttre fond föreslagits. Vår rekommendation är styrelsen tillser att en underhållsplan upprättas.
- Vid granskningen av styrelsens förvaltning har vi utifrån prokollens ändrade utformning under de senaste åren förstått att styrelsen gjort en översyn av rutinen och förbättrat processen för dokumentation från styrelsemöten. För att ytterligare förbättra dokumentationen rekommenderar vi att styrelseprotokollen numreras.

Östersund den 25 april 2019



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor