

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HÖKEN 10-22

Org. nr. 769607-6830

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2001-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-08 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Stockholm Höken 10 och 22
Katarina Församling

Föreningens fastighet är belägen med adressen Bondegatan 5A, 5C och Östgötagatan 34 i Stockholm.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013

Ordinarie:

David Eriksson	Ordförande
Boel Hellman	Ledamot
Bert Hellstrand	Ledamot
Malin Fondin	Ledamot
Katrin Parik	Ledamot

Suppleanter:

Cecilia Michanek
Mikael Johansson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013

Ordinarie:

Christoffer Lärkner	Ordförande
Katrin Parik	Ledamot
Robin Norström	Ledamot
Boel Hellman	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Håkan Daniels	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Malin Fondin
Stefan Engseth



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 4 st) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 49 st (f.å 50 st). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Höken 10 och 22

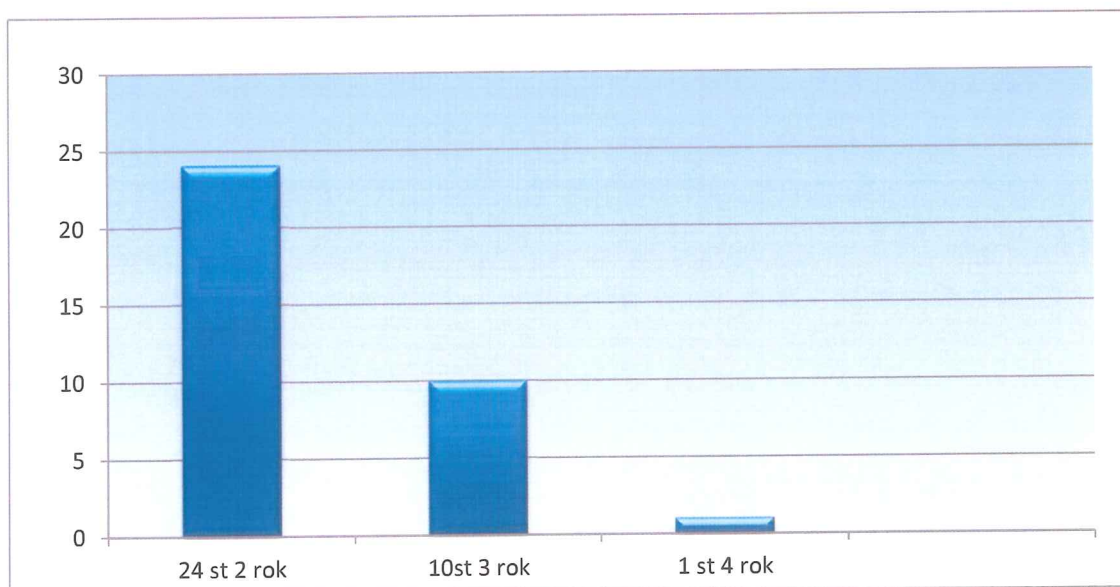
Nybyggnadsår är 1929 och värdeår 1980. Tillbyggnadsår 1998.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	47 712 000	45 956 000
Varav byggnader:	22 928 000	22 100 000
Varav mark:	24 784 000	23 856 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.



Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 35 stycken lägenheter varav 33 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också två stycken lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	TEKAB
Fastighetsskötsel	TEKAB
Städning	TEKAB
Markskötsel	TEKAB
Snöröjning	TEKAB
Hissavtal	Dekra
Kabel-TV	ComHem
El	Skellefteå Kraft/Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/ Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

3

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Värmesystemet har justerats efter värmebortfall i vissa lägenheter. I övrigt har inget gjorts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Värmesystemet ska kalibreras. En OVK ska genomföras, i samband med detta ska nödvändiga justeringar för att få godkänd ventilation i hela fastigheten föreslås och utföras.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Övrigt

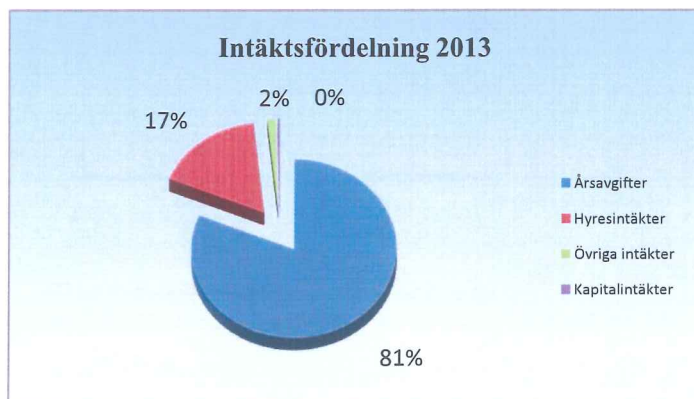
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Här har vi tillgång till bland annat styrelserådgivning, utbildningar, tidningar, rabatter mm.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyresavgifterna för våra hyresgäster har höjts i enlighet med marknadsmässiga nivåer.

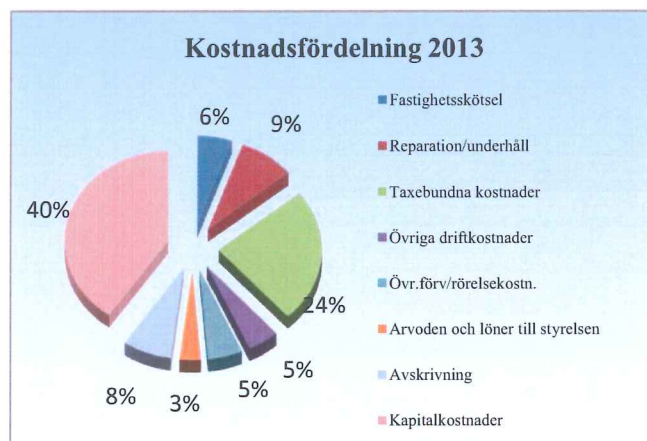


Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 610
Hyresintäkter	338
Övriga intäkter	28
Kapitalintäkter	7
Summa	1 982

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	107
Reparation/underhåll	173
Taxebundna kostnader	475
Övriga driftkostnader	97
Fastighetsskatt	49
Övr.förv/rörelsekostn.	107
Arvoden och löner till styrelse	66
Avskrivning	150
Kapitalkostnader	796
Summa	2 021



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 976	1 958	1958
Resultat efter fin. poster, tkr	-39	-67	-16
Balansomslutning, tkr	52 305	52 321	52319
Soliditet, %	57%	57%	57%
Kassalikviditet, %	283%	255%	278%
Årsavgift, kr/kvm boyta	829	829	829
Lån, kr/kvm boyta	11 282	11 282	11 283
Ränta, kr/kvm boyta	409	412	417

5

5

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 103 918
årets förlust	-38 811
	-1 142 729
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	-143 136
i ny räkning överföres	-999 593
	-1 142 729

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

4

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 948 050	1 931 202
Övriga rörelseintäkter	2	27 516	26 700
		1 975 566	1 957 902
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-107 174	-175 947
Reparationer	4	-89 785	-110 517
Underhåll	5	-83 033	-23 625
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-475 374	-504 353
Övriga driftkostnader	7	-96 894	-68 519
Fastighetsskatt	8	-49 470	-55 605
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-106 703	-79 457
Arvoden och löner till styrelsen	10	-66 000	-62 537
		-1 074 434	-1 080 559
Rörelseresultat före avskrivningar		901 132	877 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-150 220	-150 220
Rörelseresultat		750 912	727 123
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		6 593	12 822
Räntekostnader		-796 316	-807 331
Resultat efter finansiella poster		-38 811	-67 386
Årets resultat		-38 811	-67 386

5

7

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	50 475 635	50 610 243
Maskiner, inventarier och installationer	12	93 677	109 289
		50 569 313	50 719 532
Summa anläggningstillgångar		50 569 313	50 719 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		49 744	115 905
Övriga kortfristiga fordringar		4 030	4 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44 544	42 102
		98 318	162 035
Kassa och bank		1 637 404	1 439 769
Summa omsättningstillgångar		1 735 722	1 601 804
SUMMA TILLGÅNGAR		52 305 035	52 321 336

5

8

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

27 190 742

27 190 742

Upplåtelseavgifter

2 940 441

2 940 441

Balkongfond

33 600

33 600

Reserv framtida fastighetsunderhåll

770 575

632 707

30 935 358

30 797 490

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 103 918

-898 664

Årets resultat

-38 811

-67 386

-1 142 729

-966 050

Summa eget kapital

29 792 629

29 831 440

Avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

21 900 000

21 862 308

Summa långfristiga skulder

21 900 000

21 862 308

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

37 692

Leverantörsskulder

128 755

94 080

Skatteskulder

111 947

108 465

Övriga kortfristiga skulder

0

3 099

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

110 776

98 044

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

260 928

286 208

Summa kortfristiga skulder

612 406

627 588

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

52 305 035

52 321 336

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

29 250 000

29 250 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

→

↩

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-38 811	-67 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		150 220	150 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		111 408	82 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		63 717	-116 796
Förändring av kortfristiga skulder		22 510	69 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten		197 635	35 475
Årets kassaflöde		197 635	35 475
Likvida medel vid årets början		1 439 769	1 404 294
Likvida medel vid årets slut		1 637 404	1 439 769

→

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,25%
Förbättringsarbeten	5,00%
Markanläggningar	3,33%
Maskiner	10,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhålls och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.



Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 609 608	1 609 608
	Hysesintäkter bostäder	214 854	205 998
	Hysesintäkter lokaler	115 944	115 596
	Övriga hyresintäkter	7 644	0
		1 948 050	1 931 202
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	7 560	7 560
	Övriga fasta intäkter	9 600	9 600
	Övriga intäkter och ersättningar	2 040	2 040
	Uppvärmning	7 500	7 500
	Övriga intäkter	816	0
		27 516	26 700
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	35 750	39 000
	Städ	45 239	48 000
	Städ, extra	19 578	23 456
	Besiktningsskostnader	2 813	16 031
	Markskötsel	0	553
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	43 538
	Förbrukningsmaterial	3 794	5 369
		107 174	175 947
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	20 422	32 960
	Reparation hiss	20 738	29 181
	Reparation tvättstuga	3 906	9 966
	Reparation lokaler	4 593	0
	Reparation installationer	4 475	5 026
	Reparation värmeinstallationer	35 651	0
	Reparation övrigt	0	33 384
		89 785	110 517

5

Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll av lokaler	72 250	0
	Underhåll installationer	10 783	0
	Underhåll övrigt	0	23 625
		83 033	23 625
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	45 525	53 510
	Fjärrvärme	330 151	326 033
	Vatten	53 351	52 036
	Sophämtning	46 347	72 774
		475 374	504 353
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	41 898	35 877
	Självrisk/Skador	45 625	25 174
	Kabel-TV/Bredband	9 371	7 468
		96 894	68 519
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	42 350	48 045
	Fastighetsskatt lokaler	7 120	7 560
		49 470	55 605
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	2 560	0
	Telekommunikation	1 798	1 788
	Överlåtelse/Pantsättningar	11 500	0
	Konstaterade förluster	198	0
	Revisionsarvode	13 000	13 250
	Arvode ekonomisk förvaltning	36 252	36 302
	Konsultarvoden	0	2 213
	Medlemsavgift organisationer	4 610	0
	Övriga externa tjänster	22 446	19 832
	Övriga omkostnader	14 339	6 072
		106 703	79 457
Not 10	Arvoden och löner till styrelsen		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	50 000	50 003
	Arbetsgivaravgifter	16 000	12 534
		66 000	62 537

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde:	26 665 464	26 665 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 665 464	26 665 464
Ack. avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivning	-729 792	-633 413
Årets avskrivningar	-96 379	-96 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-826 171	-729 792
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 148 024	1 148 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 148 024	1 148 024
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-232 560	-194 331
Årets avskrivningar	-38 229	-38 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 789	-232 560
Mark		
Ingående markvärde	23 759 107	23 759 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 759 107	23 759 107
Utgående planenligt restvärde	50 475 635	50 610 243
Taxeringsvärden byggnader	22 928 000	22 100 000
Taxeringsvärden mark	24 784 000	23 856 000
	47 712 000	45 956 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	47 000 000	45 200 000
Lokaler	712 000	756 000
	47 712 000	45 956 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 125	156 125
Ack. avskrivningar inventarier		
Ingående avskrivningar enligt plan	-46 836	-31 224
Årets avskrivningar enligt plan	-15 612	-15 612
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-62 448	-46 836
Utgående planenligt restvärde	93 677	109 289

5

14

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	0	1 873
Försäkring	29 142	27 086
Arvode ekonomisk förvaltning	15 402	13 143
	44 544	42 102

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	27 190 742		27 190 742
Upplåtelseavgifter	2 940 441		2 940 441
Balkongfond	33 600		33 600
Reserv framtida fastigh.underhåll	632 707	137 868 *	770 575
	30 797 490		30 935 358
Balanserat resultat	-898 664	-205 254	-1 103 918
Resultat föregående år	-67 386	67 386	0
Årets resultat	0	-38 811	-38 811
	-966 050		-1 142 729

* Avsättning enligt stämmobeslut f.g år
137 868

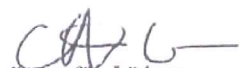
Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	4,200%	2014-04-09	7 500 000	7 500 000
SBAB	3,320%	tre mån ränta	7 500 000	7 500 000
SBAB	3,320%	tre mån ränta	6 900 000	6 900 000
Nästa års amortering			0	-37 692
			21 900 000	21 862 308

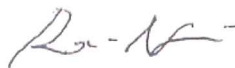
Brf Höken 10-22
769607-6830

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	132 906	145 179
Styrelsearvode	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	16 000	14 117
Snöröjning	0	10 225
El	0	5 116
Fjärrvärme	42 769	54 157
Sophämtning	0	7 414
Revisionsarvode	13 000	0
Övrigt	6 253	0
	260 928	286 208

Stockholm den 27/5 2014


Christoffer Lärkner
Ordförande


Katrin Parik
Ledamot


Robin Norström
Ledamot


Boel Hellman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2014


Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höken 10-22

Org.nr. 769607-6830

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Höken 10-22 för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Höken 10-22 för år 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 maj 2014

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor