

Årsredovisning för

# **BRF HÖKEN 3**

716418-6459

Räkenskapsåret

**2011-01-01 - 2011-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF HÖKEN 3, 716418-6459 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1985 och bedriver sedan dess bostadsrättsförening med enbart bostäder. I föreningen finns 149 lägenheter, garage, parkeringsplatser, grönområden och en kvartersgård.

### Lägenhetsbyten

Under året har 13 bostäder bytt ägare.

### Styrelsens sammansättning

Ordförande	Britt-Marie Åhman
Ledamot	Katarina Axelsson
Ledamot	Helen Ljung
Ledamot	Irene Waldén
Ledamot	Stefan Berndt
Ersättare	Agneta Hildeberg
Ersättare	Anna Wisell
Ersättare	Kjell Eriksson t.o.m. 2011-09-30
Ersättare	Lars-Erik Mattsson

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

### Personal

Fastighetsskötare	Kjell Strandberg
Kanslist	Anna Wisell
Kassör	Annelie Gustavsson
Vicevärd	Stefan Berndt t.o.m. 2011-02-23
Vice vicevärd	Kjell Eriksson 2011-03-01 - 2011-09-30

### Ekonomisk översikt

Under 2011 har föreningen utfört följande reparations- och underhållsarbeten:

Byte av värmepump inkl. styrsystem & cirkulationspumpar  
Byte av motorvärmarruttag  
Byte av träfasader, förråd låghus  
Renovering trappräcken etapp 3  
Montering snörasskydd etapp 3 Knutbyv. 29, 31, 33 & 35  
Breddning p-platser  
Renovering lekplats

### Inför 2012 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen

Byte ventilationsaggregat på yttertak  
Luftvärmepump i och uppfräschning av föreningsgård  
Byte av fasader förråd etapp 3 o 4 samt slutmålning av etapp 2  
Rengöring av trapphus höghus  
Soprum målning och rep. av dörrar  
Garagefasader  
Brandöversyn inkl. åtgärder  
Utbyte av strömbrytare tvättstugor och källare  
Laga asfalt gångvägar  
Avledning vatten Garage A + C

Föreningen har under 2011 startat upp en hemsida [www.hemsidan.com/hoken3](http://www.hemsidan.com/hoken3) där medlemmar kan läsa information om vad som är på gång.

En arbetsgrupp med fem medlemmar har bildats sedan extra stämman i november, som har till uppgift att planera skötsel av bostadsområdets växtlighet. Gruppen har arbetsnamnet Mark och miljö

### Ekonomisk flerårsöversikt

	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	8 137	8 644	8 565
Rörelseresultat, tkr	2 831	2 911	2 868
Årets resultat, tkr	923	785	47
Balansomslutning, tkr	58 400	59 379	58 871
Fond för yttre underhåll	5 159	5 475	5 475
Soliditet i %	25	24	23
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	728	728	728

## Årets resultat

*Belopp i kr*

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

Tidigare års balanserade resultat	4 478 667
Årets resultat	922 982
	<hr/>
	5 401 649

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 401 649
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	932 842
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-364 917
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	5 969 574

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	6 059 259
Årets förändring	-567 925
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	5 491 334

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	8 136 634	8 644 192
		<u>8 136 634</u>	<u>8 644 192</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-3 486 802	-3 897 418
Personalkostnader	3	-822 761	-910 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-995 874	-925 077
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 831 197</u>	<u>2 911 395</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 890	11 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 938 105	-2 137 945
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>922 982</u>	<u>785 014</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>922 982</u>	<u>785 014</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>922 982</u>	<u>785 014</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	53 343 278	54 208 296
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 747 947	645 344
		<u>56 091 225</u>	<u>54 853 640</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>56 091 225</u>	<u>54 853 640</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		166 109	138 157
Övriga fordringar	7	9 503	124 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 074	145 458
		<u>315 686</u>	<u>407 688</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9	1 993 231	4 117 280
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 308 917</u>	<u>4 524 968</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>58 400 142</u>	<u>59 378 608</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 601 600	3 601 600
Fond värmepumpar		-	900 000
Fond för yttre underhåll		6 059 259	5 475 418
		<u>9 660 859</u>	<u>9 977 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 478 667	3 377 494
Årets resultat		922 982	785 014
		<u>5 401 649</u>	<u>4 162 508</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 062 508</u>	<u>14 139 526</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	41 125 444	42 772 220
		<u>41 125 444</u>	<u>42 772 220</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	648 668	652 452
Inre reparationsfond		150 757	174 587
Leverantörsskulder		309 619	544 391
Övriga skulder	12	239 394	252 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	863 752	843 200
		<u>2 212 190</u>	<u>2 466 862</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>58 400 142</u>	<u>59 378 608</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
<b>Summa</b>	<b>59 455 000</b>	<b>59 455 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Från räkenskapsår 2010 sker reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna. Tidigare år bokades avsättningar som bokslutsdispositioner över resultaträkningen.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Ombyggnad uteplatser och balkonger	10
-Fjärrvärmeinstallation	20
-Värmepumpar	5
-Takreovering	5
-Inventarier på bokfört värdet	30



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	7 506 324	7 506 324
Hysesintäkter garage och p-platser	363 456	319 974
Hysesintäkter kvarterslokal	4 490	3 100
TV-avgifter	228 864	228 864
El-avgifter	2 022	563 398
Övriga intäkter	31 478	22 532
<b>Summa</b>	<b>8 136 634</b>	<b>8 644 192</b>

### Not 2 Drift

	2011-12-31	2010-12-31
Vatten och avlopp	480 780	505 745
El	806 302	1 200 736
Fjärrvärme	225 840	437 578
El omläggning	-13 639	76 089
Renhållning	221 683	286 337
Satellitsändning	233 946	228 984
Fastighetsskatt	190 273	190 273
Revision	40 548	31 220
Konsultarvode	86 475	52 987
Övriga driftskostnader	281 752	206 393
Underhåll fastighet	177 545	185 861
Underhåll hissar	20 644	31 223
Underhåll värmepumpar	-	14 300
Underhåll tvättstugor	24 068	29 971
Yttre reparation och underhåll	710 585	419 721
	<b>3 486 802</b>	<b>3 897 418</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Män	2	2
Kvinnor	-	-

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelse	58 235	67 976
Övriga anställda	540 339	542 585
<b>Summa</b>	<b>598 574</b>	<b>610 561</b>
Sociala kostnader	181 296	175 659
(varav pensionskostnader)	15 703	13 270

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader och mark	865 018	865 020
Inventarier, verktyg och installationer	130 856	60 057
<b>Summa</b>	<b>995 874</b>	<b>925 077</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 852 382	64 852 382
	64 852 382	64 852 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 644 086	-9 779 066
-Årets avskrivning enligt plan	-865 018	-865 020
	-11 509 104	-10 644 086
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 343 278</b>	<b>54 208 296</b>
Taxeringsvärde byggnader:	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark:	17 000 000	17 000 000
	76 000 000	76 000 000

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 575 321	4 181 571
-Nyanskaffningar	2 233 459	393 750
	<u>6 808 780</u>	<u>4 575 321</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 929 977	-3 869 920
-Årets avskrivning enligt plan	-130 856	-60 057
	<u>-4 060 833</u>	<u>-3 929 977</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 747 947</b>	<b>645 344</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Fordringar el slutavräkning	-	116 898
Skattekonto	7 247	7 175
FORA	2 256	-
	<u>9 503</u>	<u>124 073</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
ATM	38 499	38 164
Övriga förutbetalda kostnader	14 745	1 323
Förutbetalda försäkringspremier	86 830	105 971
	<u>140 074</u>	<u>145 458</u>

**Not 9 Kassa och bank**

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa	954	562
PlusGiro	39 578	38 200
Handelsbanken	1 952 699	4 078 518
	<u>1 993 231</u>	<u>4 117 280</u>

**Checkräkningskredit**

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kreditlimit	2 000 000	2 000 000
Outnyttjad del	-2 000 000	-2 000 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
	<u>59 455 000</u>	<u>59 455 000</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underh. fond</i>	<i>Fond värme- pumpar</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 601 600	5 475 418	900 000	3 377 494	785 014
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				785 014	-785 014
Fond värmepump		900 000	-900 000		
Årets förändring		-316 159		316 159	
Årets resultat					922 982
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 601 600</b>	<b>6 059 259</b>	<b>-</b>	<b>4 478 667</b>	<b>922 982</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	648 688	652 452
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 594 752	2 609 808
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	38 530 672	40 162 412
	<b>41 774 112</b>	<b>43 424 672</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	59 455 000	5 945 500
	<b>59 455 000</b>	<b>5 945 500</b>

**Lån**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Förfaller</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	247630	3,98%	2013-06-30	7 478 197	187 468
Handelsbanken	247631	4,47%	2014-06-30	7 478 197	187 468
Handelsbanken	12831	4,69%	2012-01-30	8 508 882	89 100
Handelsbanken	332160	3,5%	2015-06-01	6 144 610	62 380
Handelsbanken	440 743	4,92%	2016-04-30	12 164 226	122 252
				<b>41 774 112</b>	<b>648 668</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Utgående moms	213 310	213 660
Källskatt	26 071	32 968
Övriga kortfristiga skulder	13	5 604
<b>Summa</b>	<b>239 394</b>	<b>252 232</b>

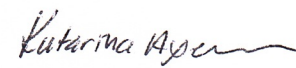
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

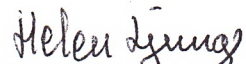
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna semesterlöner	27 542	26 946
Upplupna sociala avgifter	35 202	40 159
Upplupna utgiftsräntor	100 547	108 266
Upplupen revision och konsultation	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter	675 461	642 829
	<b>863 752</b>	<b>843 200</b>

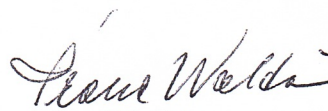
### Underskrifter

Norrtälje 2012-03-12

  
Britt-Marie Åhman  
Styrelseordförande


  
Katarina Axelsson

  
Helen Ljung

  
Iréne Waldén

  
Stefan Berndt

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-03-21

  
Nils-Erik Johnsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Höken 3, org.nr 716418-6459

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Höken 3 för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens 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 revisionsssed 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 och verkställande direktörens 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 2011-12-31 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 3 för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

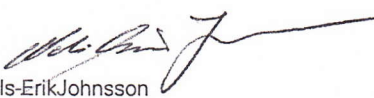
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 21 Mars 2011

  
Nils-Erik Johnsson  
Auktoriserad revisor