

Årsredovisning för
BRF HÖKEN 3

716418-6459

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2012-01-01--2012-12-31.

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 14 bostäder bytt ägare.

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Britt-Marie Åhman
Ledamot	Katarina Axelsson
Ledamot	Per-Olof Davidsson
Ledamot	Irene Waldén
Ledamot	Stefan Berndt t.o.m.2012-10-31
Ersättare	Agneta Hildeberg
Ersättare	Anna Wisell
Ersättare	Helen Ljung
Ersättare	Lars-Erik Mattsson

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Personal

Fastighetsskötare	Kjell Strandberg
Kanslist	Anna Wisell
Kassör	Annelie Gustafsson
Underhållsansvarig	Stefan Berndt t.o.m. 2012-10-31

Ekonomisk översikt

Under 2012 har föreningen utfört följande reparations- och underhållsarbeten.

- Byte av träfasader, förråd låghus
- Spolning av stamledningar
- Rengöring av trapphus höghusen
- Brandöversyn montering brandvarnare och brandsläckare i tvättstugor och trapphus i höghusen
- Asfaltarbeten på parkeringsplatser
- Utbyte av sandficka

Inför 2013 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen

Obligatorisk ventilationskontroll
Nedtagning av växtlighet
Snörasskydd förråd
Renovering trappträcken låghus
Inköp ny liten arbetsmaskin(traktor)

Föreningen har sedan 2011 en hemsida www.hemsidan.com/hoken3 där medlemmar kan läsa information om vad som är på gång.

Föreningen fortsätter med att aktivera medlemmar i arbetsgrupper.
Mark och miljö har under året arbetat fram ett förslag på växtlighet och träd som är bra att ta bort. Detta för att medlemmar ska erhålla en bättre boendemiljö med mera ljus i lägenheterna, samt att växter/träd som är sjuka eller kan orsaka skador på fastigheterna tas bort. Arbetet kommer att fortsätta.

I gruppen ingår Agneta Hildeberg, Karin Hedin, Ulf Jegreus, Frank Löwenthal och Per-Olof Davidsson

Ekonomisk flerårsöversikt

	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	8 196	8 137	8 644
Rörelseresultat, tkr	2 946	2 831	2 911
Årets resultat, tkr	1 249	923	785
Balansomslutning, tkr	59 184	58 400	59 379
Fond för yttre underhåll	5 491	5 159	5 475
Soliditet i %	28	25	24
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	5 969 574
Årets resultat	1 248 727
	<hr/>
	7 218 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 218 301
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	532 287
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-364 917
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	7 385 671

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	5 491 334
Årets förändring	-167 370
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	5 323 964

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	8 195 774	8 136 634
		<u>8 195 774</u>	<u>8 136 634</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-3 307 304	-3 486 802
Personalkostnader	3	-886 167	-822 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 055 906	-995 874
Rörelseresultat		<u>2 946 397</u>	<u>2 831 197</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 315	29 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 735 261	-1 938 105
Resultat efter finansiella poster		<u>1 252 451</u>	<u>922 982</u>
Resultat före skatt		<u>1 252 451</u>	<u>922 982</u>
Restskatt tax -12		-3 725	-
Årets resultat		<u>1 248 726</u>	<u>922 982</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 478 259	53 343 278
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 557 060	2 747 947
		<u>55 035 319</u>	<u>56 091 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 035 319</u>	<u>56 091 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		310 695	166 109
Övriga fordringar	7	7 328	9 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 386	140 074
		<u>455 409</u>	<u>315 686</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	3 693 723	1 993 231
Summa omsättningstillgångar		<u>4 149 132</u>	<u>2 308 917</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 184 451</u>	<u>58 400 142</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 601 600	3 601 600
Yttre reparationsfond		5 491 334	6 059 259
		<u>9 092 934</u>	<u>9 660 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 969 574	4 478 667
Årets resultat		1 248 726	922 982
		<u>7 218 300</u>	<u>5 401 649</u>
Summa eget kapital		<u>16 311 234</u>	<u>15 062 508</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 484 182	41 125 444
		<u>40 484 182</u>	<u>41 125 444</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	644 436	648 668
Inre reparationsfond		149 281	150 757
Leverantörsskulder		314 402	309 619
Skatteskulder		207 712	-
Övriga skulder	12	131 394	239 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	941 810	863 752
		<u>2 389 035</u>	<u>2 212 190</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 184 451</u>	<u>58 400 142</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
Summa	59 455 000	59 455 000

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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	7 506 601	7 506 324
Hysesintäkter garage och p-platser	359 230	363 456
Hysesintäkter kvarterslokal	5 600	4 490
TV-avgifter	228 864	228 864
El-avgifter	1 070	2 022
Övriga intäkter	94 409	31 478
Summa	8 195 774	8 136 634

Not 2 Drift

	2012-12-31	2011-12-31
Vatten och avlopp	524 810	480 780
El	906 518	806 302
Fjärrvärme	147 048	225 840
El omläggning	-	-13 639
Renhållning	238 190	221 683
Satellit-sändning	230 892	233 946
Fastighetsskatt	203 385	190 273
Revision	39 713	40 548
Konsultarvode	-	86 475
Övriga driftskostnader	250 781	281 752
Underhåll fastighet	202 368	177 545
Underhåll hissar	20 509	20 644
Underhåll värmepumpar	3 878	-
Underhåll tvättstugor	6 924	24 068
Yttre reparation och underhåll	532 287	710 585
Summa	3 307 303	3 486 802

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	2	2
Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelse	62 116	58 235
Övriga anställda	510 280	540 339
Summa	572 396	598 574
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	204 071 19 746	181 296 15 703

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	865 019	865 018
Inventarier, verktyg och installationer	190 887	130 856
Summa	1 055 906	995 874

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 852 382	64 852 382
	64 852 382	64 852 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 509 104	-10 644 086
-Årets avskrivning enligt plan	-865 019	-865 018
	-12 374 123	-11 509 104
Redovisat värde vid årets slut	52 478 259	53 343 278
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

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 808 780	4 575 321
-Nyanskaffningar		2 233 459
-Avyttringar och utrangeringar	-1 655 705	
	5 153 075	6 808 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 060 833	-3 929 977
-Avyttringar och utrangeringar	1 655 705	
-Årets avskrivning enligt plan	-190 887	-130 856
	-2 596 015	-4 060 833
Redovisat värde vid årets slut	2 557 060	2 747 947

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fordringar el slutavräkning		-
Skattekonto	7 328	7 247
FORA		2 256
	7 328	9 503

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
ATM	38 479	38 499
Övriga förutbetalda kostnader	7 849	14 745
Förutbetalda försäkringspremier	91 058	86 830
	137 386	140 074

Not 9 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	1 782	954
PlusGiro	23 021	39 578
Handelsbanken	3 668 920	1 952 699
	3 693 723	1 993 231

Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kreditlimit	-	2 000 000
Outnyttjad del	-	-2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 601 600	6 059 259	4 478 667	922 982
Disposition enl årsstämmobeslut		-567 925	567 925	
Årets förändring			922 982	-922 982
Årets resultat				1 248 726
Vid årets slut	3 601 600	5 491 334	5 969 574	1 248 726

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	644 436	648 688
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 577 744	2 594 752
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	37 906 438	38 530 672
	41 128 618	41 774 112

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Lån

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Förfaller	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	247630	3,98%	2013-06-30	7 290 729	187 468
Handelsbanken	247631	4,47%	2014-06-30	7 290 729	187 468
Handelsbanken	514193	3,21%	2015-01-30	8 422 956	84 868
Handelsbanken	332160	3,5%	2015-06-01	6 082 230	62 380
Handelsbanken	440 743	4,92%	2016-04-30	12 041 974	122 252
				41 128 618	644 436

Not 12 Övriga skulder

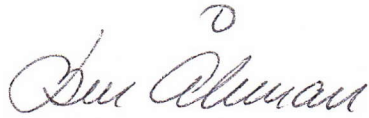
	2012-12-31	2011-12-31
Moms uttagsbeskattning	104 453	213 310
Källskatt	26 941	26 071
Övriga kortfristiga skulder	-	13
Summa	131 394	239 394

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

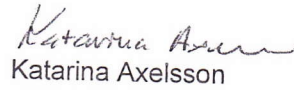
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna semesterlöner	36 239	27 542
Upplupna sociala avgifter	34 995	35 202
Upplupna utgiftsräntor	91 364	100 547
Upplupen revision och konsultation	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	158 630	
Förutbetalda hyresintäkter	595 582	675 461
	941 810	863 752

Underskrifter

Norrtälje 2013-04-23

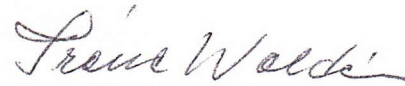
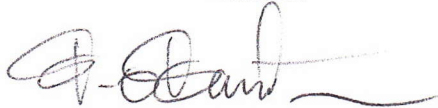


Britt-Marie Åhman
Styrelseordförande



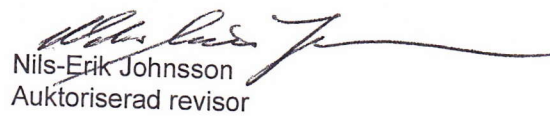
Katarina Axelsson

Per-Olof Davidsson



Irène Waldén

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-24



Nils-Erik Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höken 3, 716418-6459

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för år 2012.

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 fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Denna standard 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. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts, 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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till disposition beträffande föreningens vinst och för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget beträffande disposition av föreningens vinst 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 disposition beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

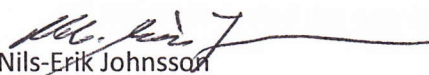
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 27 april 2013


Nils-Erik Johnsson
Auktoriserad revisor