

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att bo i en Bostadsrättsförening – Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter gentemot föreningen. Du bor tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Föreningen registrerades år 1985 och bedriver sedan dess bostadsrättsförening med enbart bostäder. I föreningen finns 149 lägenheter, 74 garage, 79 parkeringsplatser, 8 gäst- parkeringsplatser, grönområden och en Föreningsgård. Föreningen har fastigheterna försäkrade i Trygg-Hansa, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg. Genom avtal med Brandsäkra AB har föreningen ett fullgott brandskyddsarbete enligt lagstiftningen.

I området finns fiber, medlem väljer själv vilken operatör som hen vill använda.

Föreningens omarbetade stadgar antogs den 21 maj 2014 och den 13 november 2014

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

LÄGENHETSBYTEN

Under året har 16 bostadsrätter bytt ägare, 7 bostadsrätter har genom gåva/arv eller överlåtelse bytt ägare, 9 har sålts med ett genomsnittligt pris per kvm 22 122 kr/kvm (2017 23 417kr/kvm)

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande Britt-Marie Åhman

Ledamot Katarina Axelsson

Ledamot Sebastian Nordström

Ledamot Kjell Hammar

Ledamot Marcus Hamberg

Ersättare Anna Wisell

Ersättare Olle Zetterberg

Ersättare Micael Huldén

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.



VALBEREDNING:

Anette Flodmark-Blom, Anna-Lena Konradsson och Anita Lövestedt.

REVISION:

Bokslut och revision utförs av revisor Alexandra Lindquist, Hammarbergs revisionsbyrå enligt stämmobeslut.

PERSONAL

Fastighetsskötare	Emil Lindström slutat sin anställning 30 september
Kanslist	Anna Wisell
Kassör	Annelie Gustavsson

EKONOMISK ÖVERSIKT

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor. Ett ytterligare nyckeltal: medlemmars lån genom föreningen är 3 624 kr/kvm (2017 3 669 kr/kvm)

Under 2018 har följande investeringar, reparations- och underhållsarbeten utförts.

Nytt bastuaggregat i föreningsgården Nya rökgasluckor i flerfamiljshusen Föreningsgårdens kök har renoverats På två lekplatser som lagts ner, har en belagts med gräs och den andra med plattor.

Inför 2019 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen.

Målning/renovering av uteplatser 37-43 samt 44 -51 Ombyggnad av lekplats Ny belysning i trapphusen Trädräcket mot parkeringen skall bytas ut till tujahäck

ÖVRIGT:

Föreningen höll årsstämma den 21:a maj i Rodenkyrkan 32 medlemmar deltog, inbjuden att som ordförande leda stämman var Kerstin Söderqvist.

Luciakvällen var det glöggmingel i föreningsgården, ett fyrtiotal medlemmar drack glögg med tillbehör, kaffe med hembakad saffranskaka och minglade runt.

Föreningen har sedan 2011 en hemsida där medlemmar, mäklare och allmänhet kan hämta information om föreningen.

Lördagen den 21 april var den årligen återkommande städdagen på området. Ett 15-tal medlemmar barn och vuxna är ute med krattor och sekatörer, krattar och klipper bort växter, städar och gör fint. Därefter blir det varm korv och fika. Ett bra tillfälle att känna delaktighet i föreningen.

Föreningens lån har en räntesats på 0,95 % tidigare 1,15 % styrelsen har under året bundit ett lån på 3 år med en ränta på 1,15 % (11 miljoner) och ett lån på bundet 0,95 % 3 år (6 miljoner)

Från styrelsens sida ser vi inte, att inom de närmsta åren behöva höja månadsavgiften. Orosmoln tonar visserligen upp sig vad avser kommunens vatten- och renhållningsavgifter samt att räntor kan komma att höjas.

Föreningen uppvaktar Kommunen och Nobina med önskemål om att stadsbussen ska trafikera Knutbyvägen.

Sedan 1 november anlitar föreningen Svefab för teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 096	8 107	8 108	8 060
Resultat efter finansiella poster	2 693	2 186	2 112	-4 230
Soliditet (%)	36	33	30	26

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 601 600	4 943 504	8 336 827	2 186 370	19 068 301
Disposition av föregående års resultat:		360 219	1 826 151	-2 186 370	0
Årets resultat				2 693 388	2 693 388
Belopp vid årets utgång	3 601 600	5 303 723	10 162 978	2 693 388	21 761 689

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 162 978
årets vinst	2 693 388
	12 856 366

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	360 219
i ny räkning överföres	12 496 147
	12 856 366

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

10/11 11/11 12/11 13/11 14/11 15/11 16/11 17/11 18/11 19/11 20/11 21/11 22/11 23/11 24/11 25/11 26/11 27/11 28/11 29/11 30/11 31/11

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter	2	8 095 751	8 106 515
Övriga rörelseintäkter		3 267	8 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 099 018	8 114 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 283 167	-3 461 200
Övriga externa kostnader	4	-120 994	-159 465
Personalkostnader	5	-636 369	-750 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-971 978	-1 114 839
Summa rörelsekostnader		-5 012 508	-5 485 690
Rörelseresultat		3 086 510	2 628 954
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	55 748
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 402	-498 699
Summa finansiella poster		-393 122	-442 584
Resultat efter finansiella poster		2 693 388	2 186 370
Resultat före skatt		2 693 388	2 186 370
Årets resultat		2 693 388	2 186 370

2019 K14

En M. B. L. J. L.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	47 414 164	48 160 993
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 729 927	1 910 701
Summa materiella anläggningstillgångar		49 144 091	50 071 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	3 625 000	2 725 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 625 000	2 725 000
Summa anläggningstillgångar		52 769 091	52 796 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		150 084	149 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 427	178 082
Summa kortfristiga fordringar		323 511	327 722
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 517 900	5 257 991
Summa kassa och bank		7 517 900	5 257 991
Summa omsättningstillgångar		7 841 411	5 585 713
SUMMA TILLGÅNGAR		60 610 502	58 382 407

Styrelsen *Samhälls* *Revis* *Års*

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 601 600

3 601 600

Reservfond

5 303 723

4 943 504

Summa bundet eget kapital

8 905 323

8 545 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 162 978

8 336 827

Årets resultat

2 693 388

2 186 370

Summa fritt eget kapital

12 856 366

10 523 197

Summa eget kapital

21 761 689

19 068 301

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

36 587 820

37 355 736

Summa långfristiga skulder

36 587 820

37 355 736

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

726 756

644 436

Leverantörsskulder

383 948

128 282

Inre reparationsfond

95 789

101 736

Övriga skulder

155 611

219 510

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

898 889

864 406

Summa kortfristiga skulder

2 260 993

1 958 370

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 610 502

58 382 407

2018-12-31

Sammanfattning

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad uteplats & balkonger	10 år
Fjärrvärmeinstallation	5 år
Värmepumpar	20 år
Takrenovering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Hyresintäkter		
Årsavgifter	7 510 598	7 512 549
Hyresintäkter garage & p-platser	424 226	425 530
Hyresintäkter kvarterslokal	4 030	4 140
Satelitavgift	105 492	105 551
Övriga hyresintäkter	51 405	58 745
	8 095 751	8 106 515

St. K. S. N. C. S. S.

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Vatten & Avlopp	872 166	856 398
El	971 018	836 846
Renhållning & Städning	295 973	262 191
Satellitsändning	105 492	105 600
Fastighetsskatt	199 213	195 935
Försäkringskostnader	147 697	142 123
Underhåll fastighet	104 972	151 476
Underhåll hissar	21 703	25 540
Underhåll tvättstugor	17 489	5 523
Underhåll värmepumpar	89 850	87 321
Yttre reparation & underhåll	394 226	784 332
Övrigt underhåll	2 118	7 915
Övriga fastighetskostnader	61 250	0
	3 283 167	3 461 200

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisorsarvode	18 425	44 293
	18 425	44 293

Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	2

44 44 Sv Må Anna

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Ingående avskrivningar	-16 691 389	-15 834 199
Årets avskrivningar	-746 829	-857 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 438 218	-16 691 389
Utgående redovisat värde	47 414 164	48 160 993
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	119 000 000	119 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 652 376	3 543 868
Inköp	44 375	108 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 696 751	3 652 368
Ingående avskrivningar	-1 741 675	-1 484 018
Årets avskrivningar	-225 149	-257 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 966 824	-1 741 667
Utgående redovisat värde	1 729 927	1 910 701

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 725 000	2 500 000
Inköp	900 000	1 225 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 625 000	2 725 000
Utgående redovisat värde	3 625 000	2 725 000

Handwritten signature: K. H. B. 2018

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknads- värde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	3 625 000	3 743 210
	3 625 000	3 743 210

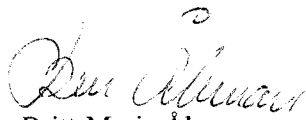
Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	726 756	644 436
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	2 907 024	2 577 744
Förfaller senare än fem år från balansdagen	33 680 796	34 777 992
	37 314 576	38 000 172

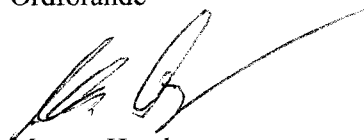
2019-11-14 Gm K. Duor H.A.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 27 mar 2019

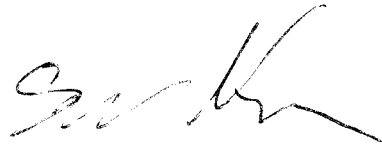

Britt-Marie Åhman
Ordförande


Katarina Axelsson


Marcus Hamberg

Sebastian Nordström


Kjell Hammar



Min revisionsberättelse har lämnats 1 april 2019


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höken 3

Org.nr 716418-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje

1 april 2011



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor