

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 kvartersgård. Föreningen har fastigheterna försäkrade i Trygg-Hansa, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg. I området finns fiber. Medlem bokar valfri leverantör på ip-only.se.

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 19 bostadsrätter bytt ägare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande	Michael Huldén
Ledamot	Kjell Hammar
Ledamot	John Ärnström
Ledamot	Vakant
Ledamot	Vakant
Ersättare	Johan Åberg
Ersättare	Anita Mattsson
Suppleant	Vakant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING:

Anette Flodmark-Blom
Vakant
Vakant

REVISION:

Bokslut och revision utförs av Hammarbergs revisionsbyrå enligt stämmobeslut.

PERSONAL

Fastighetsskötare	Emil Lindström
Kanslist	Annelie Gustafsson
Kassör	Annelie Gustafsson

EKONOMISK ÖVERSIKT

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor.

Under 2019 har föreningen utfört följande reparations- och underhållsarbeten:

Besiktning av huvudstam, belysning i trapphusen och påbörjat dörrbyte i låghusen. Uppsägning av SVEFAB, anställning av Emil Lindström som fastighetsskötare, uppdatering i verkstaden av inventarier samt obligatorisk energideklaration. Lekparkerna är omgjorda och numera finns det även ett pingisbord vid boulevarden. Gallring av träd och sly har skett och en ny tvättmaskin har införskaffats till hus 25. Stambesiktning. Uppdatering av inventarier i kansliet. Ny belysning i pulkabacken enligt medlemmarnas önskemål. Räntan är satt till 1% på samtliga lån.

Inför 2020 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen:

Matavfallssortering, städfirma Ståhls Städ AB har fått förtroendet av städning i gemensamma utrymmen. OVK- Obligatorisk Ventilationskontroll skall göras. Vi fortsätter med dörrbyten i låghusen. Uppdatering av VVS/el- och pannrummets dokumentation, som saknas. Byte av värmepumpar i VP7 i pannrum, renovering av vissa förråd i låghusen, samt renovering tak, stuprör och hänggränsar. Översyn/uppdatering av belysning i källare, förråd, tvättstugor, soprum, parkering och gångbanor. Besiktning av stammar i återstående byggnader. Uppdatera maskinpark, uppdatera/renovera cykel- samt parkeringsytor, träd/sly-gallring och återplantering. Slutbesiktning av lekpark. TV/Fiber-uppdatering samt områdesorientering/infotavlor över hus/parkering förnyas. Utbildning för personal och styrelse finns med i planerna liksom att det nu är slut för inbetalningar till fonderna.

Styrelsen arbetar även med en översyn av ekonomin så att det skall vara möjligt att sänka hyrorna så vi kan konkurrera med andra föreningar om hur värdefullt det är att bo i vår fina förening. Det finns mycket att åtgärda men ovan nämnda är det som vi i styrelsen har beslutat att prioritera och hoppas hinna med.

ÖVRIGT:

Föreningen höll årsstämma Måndag den 22:a Maj 2019 i Rodenkyrkan, Norrtälje. 52st medlemmar närvarade vid stämman.

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

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 124	8 096	8 107	8 108
Resultat efter finansiella poster	1 438	2 693	2 186	2 112
Soliditet (%)	37	36	33	30

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 601 600	5 303 723	10 162 978	2 693 388	21 761 689
Disposition av föregående års resultat:		360 219	2 333 169	-2 693 388	0
Årets resultat				1 438 046	1 438 046
Belopp vid årets utgång	3 601 600	5 663 942	12 496 147	1 438 046	23 199 735

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 496 147
årets vinst	1 438 046
	13 934 193
disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	360 219
i ny räkning överföres	13 573 974
	13 934 193

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hyresintäkter	2	8 124 273	8 095 751
Övriga rörelseintäkter		10 378	3 267
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 134 651	8 099 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 691 289	-3 283 167
Övriga externa kostnader	4	-199 663	-120 994
Personalkostnader	5	-457 212	-636 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 335	-971 978
Summa rörelsekostnader		-6 291 499	-5 012 508
Rörelseresultat		1 843 152	3 086 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 547	-393 402
Summa finansiella poster		-405 106	-393 122
Resultat efter finansiella poster		1 438 046	2 693 388
Resultat före skatt		1 438 046	2 693 388
Årets resultat		1 438 046	2 693 388

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	46 667 335	47 414 164
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 582 546	1 729 927
Summa materiella anläggningstillgångar		48 249 881	49 144 091

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	4 525 000	3 625 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 525 000	3 625 000
Summa anläggningstillgångar		52 774 881	52 769 091

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		263 942	150 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 160 004	173 427
Summa kortfristiga fordringar		1 423 946	323 511

Kassa och bank

Kassa och bank		7 954 622	7 517 900
Summa kassa och bank		7 954 622	7 517 900
Summa omsättningstillgångar		9 378 568	7 841 411

SUMMA TILLGÅNGAR

62 153 449

60 610 502

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 601 600	3 601 600
-----------------	--	-----------	-----------

Reservfond		5 663 942	5 303 723
------------	--	-----------	-----------

Summa bundet eget kapital		9 265 542	8 905 323
----------------------------------	--	------------------	------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		12 496 147	10 162 978
---------------------	--	------------	------------

Årets resultat		1 438 046	2 693 388
----------------	--	-----------	-----------

Summa fritt eget kapital		13 934 193	12 856 366
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital		23 199 735	21 761 689
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 411 064	36 587 820
------------------------------------	----	------------	------------

Summa långfristiga skulder		35 411 064	36 587 820
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 086 756	726 756
------------------------------------	----	-----------	---------

Leverantörsskulder		1 412 681	383 948
--------------------	--	-----------	---------

Inre reparationsfond		85 997	95 789
----------------------	--	--------	--------

Övriga skulder		81 998	155 611
----------------	--	--------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		875 218	898 889
--	--	---------	---------

Summa kortfristiga skulder		3 542 650	2 260 993
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 153 449

60 610 502

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Hyresintäkter		
Årsavgifter	7 504 300	7 510 598
Hyresintäkter garage & p-platser	447 634	424 226
Hyresintäkter kvarterslokal	4 490	4 030
Satelitavgift	105 460	105 492
Övriga hyresintäkter	62 389	51 405
	8 124 273	8 095 751

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Vatten & Avlopp	872 830	872 166
El	946 725	971 018
Renhållning & Städning	351 772	295 973
Satellitsändning	107 149	105 492
Fastighetsskatt	205 173	199 213
Försäkringskostnader	151 974	147 697
Underhåll fastighet	323 809	104 972
Underhåll hissar	45 766	21 703
Underhåll tvättstugor	18 545	17 489
Underhåll värmepumpar	58 003	89 850
Yttre reparation & underhåll	952 491	394 226
Övrigt underhåll	0	2 118
Marsköttsel	101 968	20 208
Snöröjning	241 934	2 084
Teknisk förvaltning	313 150	38 958
	4 691 289	3 283 167

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisorsarvode	18 750	18 425
	18 750	18 425

Not 5 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Ingående avskrivningar	-17 438 218	-16 691 389
Årets avskrivningar	-746 829	-746 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 185 047	-17 438 218
Utgående redovisat värde	46 667 335	47 414 164
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	34 000 000
	131 000 000	119 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 696 751	3 652 376
Inköp	49 125	44 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 745 876	3 696 751
Ingående avskrivningar	-1 966 824	-1 741 675
Årets avskrivningar	-196 506	-225 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 163 330	-1 966 824
Utgående redovisat värde	1 582 546	1 729 927

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 625 000	2 725 000
Inköp	900 000	900 000
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 525 000	3 625 000
Utgående redovisat värde	4 525 000	3 625 000

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknads- värde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	4 525 000	4 887 563
	4 525 000	4 887 563

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 086 756	726 756
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	4 347 024	2 907 024
Förfaller senare än fem år från balansdagen	31 064 040	33 680 796
	36 497 820	37 314 576

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.

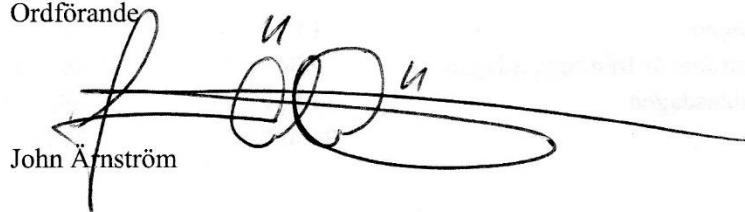
Norrtälje den 16 mars 2020



Michael Huldén
Ordförande

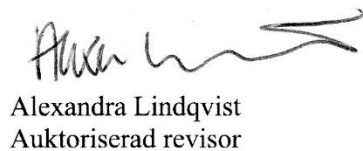


Kjell Hammar



John Ärnström

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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

17/3 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor