

**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 boulebanan. 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 värmeväxlare VP7 i pannrum, renovering av vissa förråd i låghusen, samt renovering tak, stuprör och hängrännor. 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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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

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

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 12 496 147        |
| årets vinst      | 1 438 046         |
|                  | <b>13 934 193</b> |

|                                                                                       |                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| disponeras så att<br>avsättes till fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 360 219<br>13 573 974<br><b>13 934 193</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Hysesintäkter                                                               | 2          | 8 124 273                         | 8 095 751                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 10 378                            | 3 267                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>8 134 651</b>                  | <b>8 099 018</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-6 291 499</b>                 | <b>-5 012 508</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>1 843 152</b>                  | <b>3 086 510</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 441                               | 280                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -405 547                          | -393 402                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-405 106</b>                   | <b>-393 122</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>1 438 046</b>                  | <b>2 693 388</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>1 438 046</b>                  | <b>2 693 388</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>1 438 046</b>                  | <b>2 693 388</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 6          | 46 667 335        | 47 414 164        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 7          | 1 582 546         | 1 729 927         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>48 249 881</b> | <b>49 144 091</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 8, 9       | 4 525 000         | 3 625 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>4 525 000</b>  | <b>3 625 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>52 774 881</b> | <b>52 769 091</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                               |            | 263 942           | 150 084           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 1 160 004         | 173 427           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>1 423 946</b>  | <b>323 511</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |            | 7 954 622         | 7 517 900         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>7 954 622</b>  | <b>7 517 900</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>9 378 568</b>  | <b>7 841 411</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>62 153 449</b> | <b>60 610 502</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 601 600         | 3 601 600         |
| Reservfond                                   |            | 5 663 942         | 5 303 723         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>9 265 542</b>  | <b>8 905 323</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 12 496 147        | 10 162 978        |
| Årets resultat                               |            | 1 438 046         | 2 693 388         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>13 934 193</b> | <b>12 856 366</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>23 199 735</b> | <b>21 761 689</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 35 411 064        | 36 587 820        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>35 411 064</b> | <b>36 587 820</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 542 650</b>  | <b>2 260 993</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>62 153 449</b> | <b>60 610 502</b> |

## 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        |
|                      | <b>59 455 000</b> | <b>59 455 000</b> |

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                                  | 2019             | 2018             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Hysesintäkter</b>             |                  |                  |
| Årsavgifter                      | 7 504 300        | 7 510 598        |
| Hysesintäkter garage & p-platser | 447 634          | 424 226          |
| Hysesintäkter kvarterslokal      | 4 490            | 4 030            |
| Satelitavgift                    | 105 460          | 105 492          |
| Övriga hysesintäkter             | 62 389           | 51 405           |
|                                  | <b>8 124 273</b> | <b>8 095 751</b> |

### 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            |
| Markskötsel                  | 101 968          | 20 208           |
| Snöröjning                   | 241 934          | 2 084            |
| Teknisk förvaltning          | 313 150          | 38 958           |
|                              | <b>4 691 289</b> | <b>3 283 167</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                | 2019          | 2018          |
|----------------|---------------|---------------|
| Revisorsarvode | 18 750        | 18 425        |
|                | <b>18 750</b> | <b>18 425</b> |

### Not 5 Medelantalet anställda

|                        | 2019 | 2018 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1    | 1    |

**Not 6 Byggnader och mark**

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

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 9 Aktier och andelar**

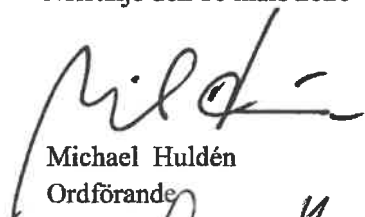
| <b>Namn</b>                                        | <b>Bokfört<br/>värde</b> | <b>Marknads-<br/>värde</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar | 4 525 000                | 4 887 563                  |
|                                                    | <b>4 525 000</b>         | <b>4 887 563</b>           |

**Not 10 Långfristiga skulder**

|                                                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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        |
|                                                             | <b>36 497 820</b> | <b>37 314 576</b> |

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.

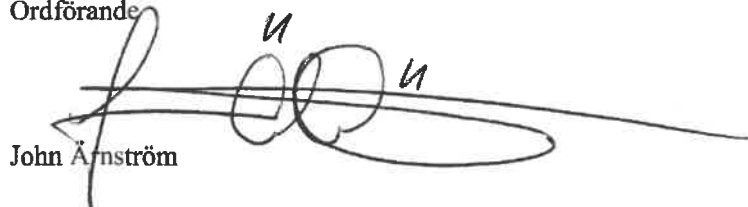
Norrtälje den 16 mars 2020



Michael Huldén  
Ordförande

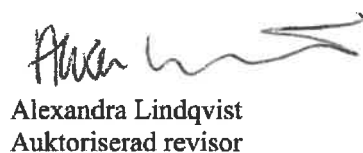


Kjell Hammar



John Årnström

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, förfälskning, 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