



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Höken 10-22

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Höken 10-22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Britta Katarina Blomgren	Ledamot
Maria Helena Grabein	Ledamot
Ester Gunilla Holte	Ledamot
Jens Inge Bertil Johansson	Ledamot
Dan Peter Göran Kvist	Ledamot
Carl Mats Juhani Wendelius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Håkan Daniels	Auktoriserad revisor	Håkan Daniels AB
---------------	----------------------	------------------

#### Valberedning

Cecilia Michanek	Sammankallande
------------------	----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-21. Extra stämma med anledning av kompletterande bygge av takaltaner.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Höken 10	2004	Stockholm
Höken 22	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.

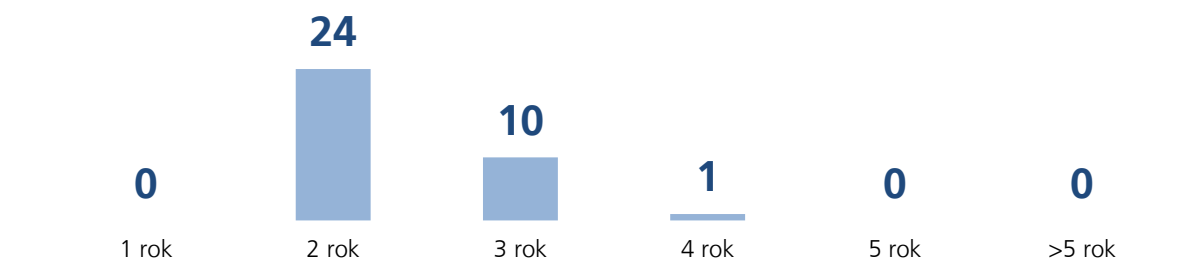
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m<sup>2</sup>, varav 2 108 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 53 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	53 m <sup>2</sup>	2020-10-31

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades december 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av uthyrd lokal	2018	Innefattade bl a våtrum, utbyte av fasadparti och ny ventilation
Utökning med en tvättmaskin	2018	
Stamspolning med filmning av avloppsrör	2018	
Putslagning på flera fasader	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av sopkaruseller mot kärl	2019	
Målning och renovering av fönster	2019	Ny bedömning ska göras under våren
Fortsatt översyn av behov av lagning av fasader	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	TEKAB AB
Städning	TEKAB / Mälardalens Entremattservice AB
Markskötsel	TEKAB AB
Snöröjning	TEKAB AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
El	Eon/Fortum Markets AB
Vatten	Stockholms vatten
Värme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktningar	HSAB
Sotning och rengöring av ventilationskanaler	Peter Sotare AB

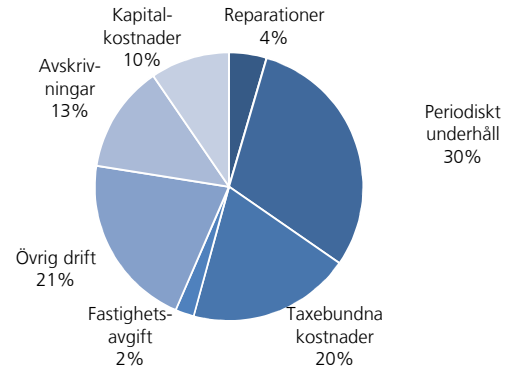
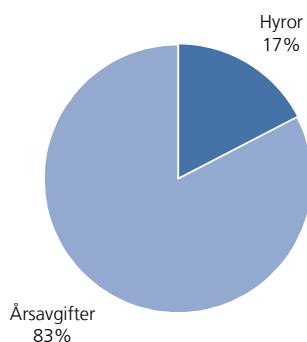


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 252 823</b>	<b>1 829 431</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 973 213	1 995 310
Finansiella intäkter	73	82
Minskning kortfristiga fordringar	47 945	0
Ökning av kortfristiga skulder	274	0
	<b>2 021 505</b>	<b>1 995 392</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 932 560	2 203 456
Finansiella kostnader	237 424	293 244
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 428
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 872
	<b>2 169 984</b>	<b>2 572 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 104 344</b>	<b>1 252 823</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-148 479</b>	<b>-576 608</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har den uthyrda lokalen renoverats, fasaderna har reparerats och stamspolning med filmning har genomförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	825	825	825	825
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 711	1 796	1 752	1 757
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 162	11 162	11 162	11 162
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	145	128	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	136	125	208
Soliditet (%)	56	56	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-520	-824	-63	-682
Nettoomsättning (tkr)	1 973	1 989	1 985	1 982

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m<sup>2</sup> bostäder och 53 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 190 742	0	0	27 190 742
Upplåtelseavgifter	2 940 441	0	0	2 940 441
Kapitaltillskott	33 600	0	0	33 600
Fond för yttre underhåll	620 000	620 000	-901 587	901 587
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>30 784 783</b>	<b>620 000</b>	<b>-901 587</b>	<b>31 066 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-2 382 009	-620 000	77 282	-1 839 292
Årets resultat	-519 695	-519 695	824 305	-824 305
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 901 704</b>	<b>-1 139 695</b>	<b>901 587</b>	<b>-2 663 596</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 883 079</b>	<b>-519 695</b>	<b>0</b>	<b>28 402 774</b>

## Behandling av förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till följande förlust:

årets resultat	-519 695
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 762 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-620 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 901 704</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av förlust:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas

	<u>750 656</u>
<b>I ny räkning överförs</b>	<b>-2 151 049</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 973 093	1 989 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	6 310
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 973 213</b>	<b>1 995 310</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 665 954	-1 973 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 154	-166 657
Personalkostnader	Not 6	-64 452	-63 116
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 996	-322 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 255 556</b>	<b>-2 526 453</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-282 343</b>	<b>-531 143</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 424	-293 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 351</b>	<b>-293 162</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-519 695</b>	<b>-824 305</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-519 695</b>	<b>-824 305</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 993 090	49 300 474
Inventarier	Not 9	15 614	31 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 008 704</b>	<b>49 331 701</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 008 704</b>	<b>49 331 701</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	49 684
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	559 784	54 577
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>559 784</b>	<b>104 261</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		600 875	1 252 823
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>600 875</b>	<b>1 252 823</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 160 659</b>	<b>1 357 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 169 364</b>	<b>50 688 785</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 131 183	30 131 183
Kapitaltillskott		33 600	33 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	620 000	901 587
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 784 783</b>	<b>31 066 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 382 009	-1 839 292
Årets resultat		-519 695	-824 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 901 704</b>	<b>-2 663 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 883 079</b>	<b>28 402 774</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 900 000	7 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 900 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	14 400 000
Leverantörsskulder		87 364	95 230
Skatteskulder		112 900	110 485
Övriga skulder		29 448	29 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 573	151 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>386 285</b>	<b>14 786 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 169 364</b>	<b>50 688 785</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 619 208	1 619 208
Hyror bostäder	226 415	224 173
Hyror lokaler	114 026	133 203
Värmeintäkter	6 250	7 500
Överlåtelse/pantsättning	7 186	4 906
Öresutjämning	8	10
	<b>1 973 093</b>	<b>1 989 000</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	0	5 890
Övriga intäkter	120	420
	<b>120</b>	<b>6 310</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 000	42 000
	Fastighetsskötsel beställning	39 992	49 873
	Fastighetsskötsel gård beställning	619	0
	Snöröjning/sandning	14 330	0
	Städning entreprenad	73 200	73 200
	Städning enligt beställning	1 400	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 697	5 369
	Hissbesiktning	2 563	2 488
	Myndighets tillsyn	0	2 220
	Gemensamma utrymmen	599	0
	Sophantering	500	0
	Gård	2 566	0
	Serviceavtal	8 173	8 124
	Förbrukningsmateriel	5 688	5 654
		<b>196 326</b>	<b>188 928</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	55 786
	Lokaler	7 488	0
	Tvättstuga	2 435	10 551
	Entré/trapphus	30 543	0
	Lås	6 190	332
	Installationer	2 995	0
	VVS	5 945	16 389
	Elinstallationer	6 341	11 988
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 044
	Hiss	9 294	7 482
	Balkonger/altaner	0	2 721
	Skador/klotter/skadegörelse	5 838	26 822
	Vattenskada	35 830	0
		<b>112 899</b>	<b>137 114</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	169 521	0
	Tvättstuga	0	35 213
	Entré/trapphus	112 500	0
	VVS	54 625	0
	Värmeanläggning	0	451 875
	Ventilation	197 500	0
	Huskropp utvändigt	0	1 088
	Tak	0	555 264
	Fasad	216 510	0
		<b>750 656</b>	<b>1 043 440</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 638	53 205
	Värme	304 853	314 251
	Vatten	67 512	63 584
	Sophämtning/renhållning	59 913	57 686
		<b>488 916</b>	<b>488 726</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 653	51 653
	Kabel-TV	7 788	7 758
	Bredband	882	0
		<b>60 323</b>	<b>59 411</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 835</b>	<b>56 065</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 665 954</b>	<b>1 973 684</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	1 238	0
	Tele- och datakommunikation	3 781	3 781
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	49 684	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	15 750
	Föreningskostnader	36 549	5 046
	Styrelseomkostnader	7 406	13 412
	Fritids- och trivselkostnader	355	2 244
	Förvaltningsarvode	36 636	47 835
	Förvaltningsarvoden övriga	1 931	17 218
	Administration	14 001	17 683
	Korttidsinventarier	1 000	0
	Konsultarvode	26 758	38 398
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		<b>202 154</b>	<b>166 657</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	49 998	49 993
	Sociala kostnader	14 454	13 123
		<b>64 452</b>	<b>63 116</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	266 655	266 655
	Förbättringar	2 500	2 500
	Markanläggning	38 229	38 229
	Inventarier	15 612	15 612
		<b>322 996</b>	<b>322 996</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 622 595	51 622 595
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 622 595</b>	<b>51 622 595</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 322 121	-2 014 737
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 384	-307 384
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 629 505</b>	<b>-2 322 121</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 993 090</b>	<b>49 300 474</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 759 107	23 759 107
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 931 000	23 931 000
	Taxeringsvärde mark	33 073 000	33 073 000
		<b>57 004 000</b>	<b>57 004 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	1 004 000	1 004 000
		<b>57 004 000</b>	<b>57 004 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 125	156 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 125</b>	<b>156 125</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 898	-109 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 612	-15 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-140 510</b>	<b>-124 898</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 615</b>	<b>31 227</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	56 252	54 577
	Klientmedel hos SBC	503 469	0
	Fordringar kreditfakturor	64	0
		<b>559 784</b>	<b>54 577</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	901 587	602 302
	Reservering enligt stadgar	620 000	519 240
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-901 587	-219 955
	<b>Vid årets slut</b>	<b>620 000</b>	<b>901 587</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,850 %	7 500 000	7 500 000	2019-03-11
	Nordea	1,100 %	6 900 000	6 900 000	2021-01-20
	Nordea	1,100 %	7 500 000	7 500 000	2021-02-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 900 000</b>	<b>21 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 400 000	
			<b>14 400 000</b>	<b>7 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 900 000 kr.  
Alla lån klassas som långfristiga då förynelse av lånen förväntas.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	38 759	26 166
	Avgifter och hyror	117 814	124 928
		<b>156 573</b>	<b>151 094</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen planerar för renovering av fönster och fönsterbågar under 2019 eller 2020.

---

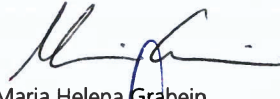
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 11/4 2019



Britta Katarina Blomgren  
*Ledamot*



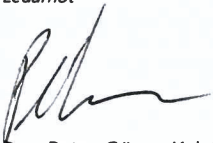
Maria Helena Grabein  
*Ledamot*



Ester Gunilla Holte  
*Ledamot*



Jens Inge Bertil Johansson  
*Ledamot*



Dan Peter Göran Kvist  
*Ledamot*



Carl Mats Juhani Wendelius  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2019



Håkan Daniels  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höken 10-22

Org.nr. 769607-6830

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höken 10-22 för år 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 31 december 2018 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

fel, 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 Brf Höken 10-22 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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.

Stockholm den 10 maj 2019

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor