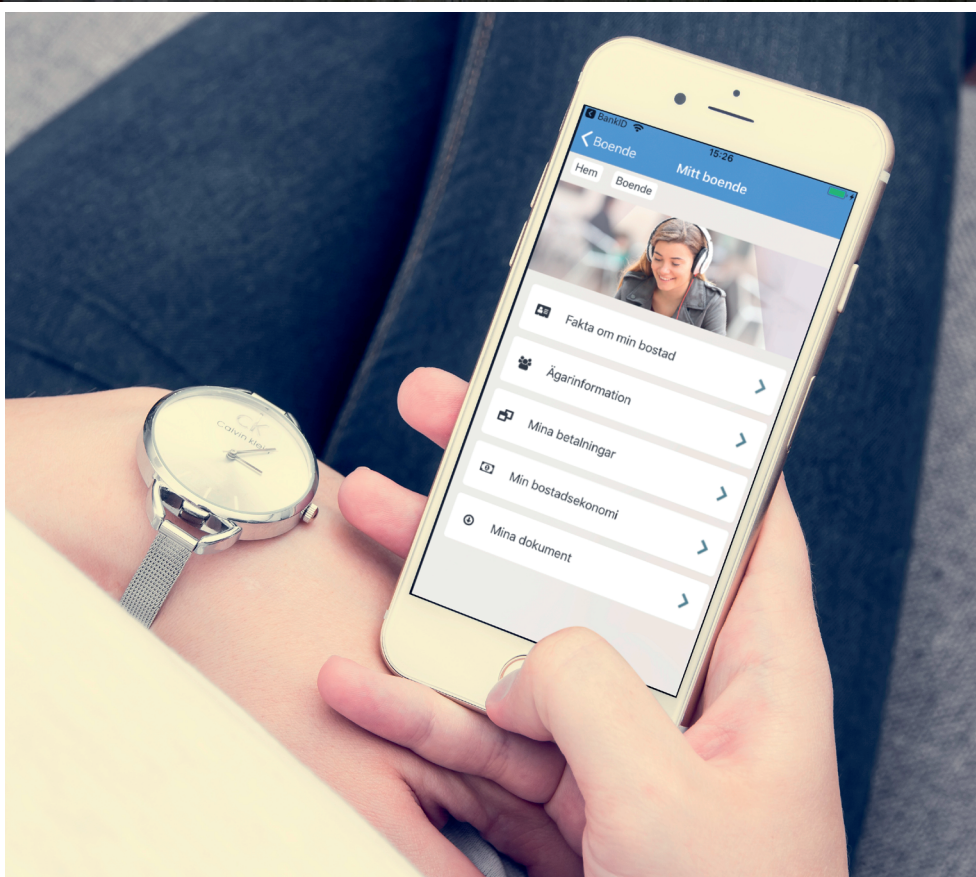




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höken 10-22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Stockholm.

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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels

Auktoriserad Revisor

Håkan Daniels AB

Valberedning

Pernilla Eriksson
Linda Åhman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

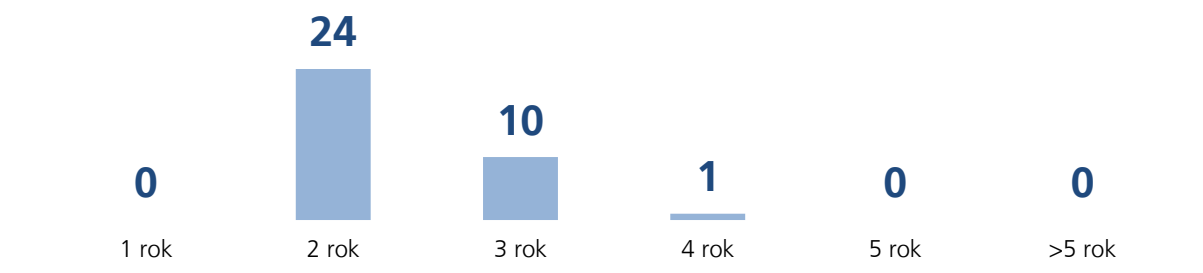
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² 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 ²	2020-10-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Montering av snörashinder	2019	
Byte av sopkaruseller mot kärl	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissar	2020	Bedömning ska göras under året
Målning och renovering av fönster	2020	Ny bedömning ska göras under våren
Fortsatt översyn av behov av lagning av fasader	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

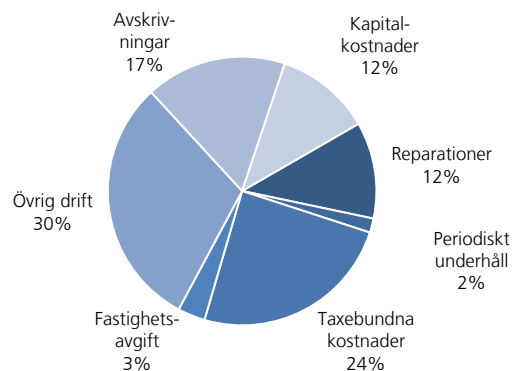
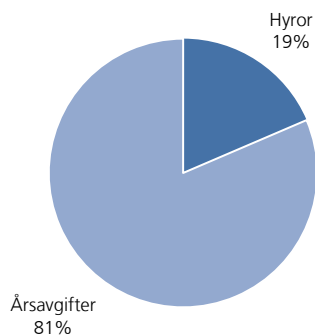
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TEKAB AB
Städning	TEKAB / Mälardalens Entremattservice AB
Markskötsel	TEKAB AB
Snöröjning	TEKAB AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
El	Eon/Fortum Markets AB
Vatten	Stockholms vatten
Värme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 104 344	1 252 823
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 002 757	1 973 213
Finansiella intäkter	143	73
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 945
Ökning av kortfristiga skulder	46 402	274
	2 049 302	2 021 505
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 353 552	1 932 560
Finansiella kostnader	217 343	237 424
Ökning av kortfristiga fordringar	786	0
	1 571 681	2 169 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 581 965	1 104 344
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	477 621	-148 479

*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 1 377 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 året har följande genomförts; brandskyddskontroll (ska ske var 6:e år), fuktkontroll av kök och badrum (ska ske vart 3:e år) samt ventilationsrengöring.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	825	825	825	825
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 854	1 711	1 796	1 752
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 162	11 162	11 162	11 162
Elkostnad/m ² totalyta	34	26	25	19
Värmekostnad/m ² totalyta	134	141	145	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	110	136	125
Soliditet (%)	56	56	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	-520	-824	-63
Nettoomsättning (tkr)	1 996	1 973	1 989	1 985

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	388 584	519 240	-750 656	620 000
S:a bundet eget kapital	30 553 367	519 240	-750 656	30 784 783
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 670 288	-519 240	230 961	-2 382 009
Årets resultat	109 007	109 007	519 695	-519 695
S:a ansamlad förlust	-2 561 281	-410 233	750 656	-2 901 704
S:a eget kapital	27 992 086	109 007	0	27 883 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 007
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 151 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 240
summa balanserat resultat	-2 561 282

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

32 738
-2 528 544

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 995 727	1 973 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 030	120
Summa rörelseintäkter		2 002 757	1 973 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 154 730	-1 665 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 883	-202 154
Personalkostnader	Not 6	-63 939	-64 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 998	-322 996
Summa rörelsekostnader		-1 676 550	-2 255 556
RÖRELSERESULTAT		326 207	-282 343
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 343	-237 424
Summa finansiella poster		-217 200	-237 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 007	-519 695
ÅRETS RESULTAT		109 007	-519 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 685 706	48 993 090
Inventarier	Not 9	0	15 614
Summa materiella anläggningstillgångar		48 685 706	49 008 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 685 706	49 008 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 039 317	559 784
Summa kortfristiga fordringar		1 039 317	559 784
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		599 750	600 875
Summa kassa och bank		599 750	600 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 639 067	1 160 659
SUMMA TILLGÅNGAR		50 324 773	50 169 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 131 183	30 131 183
Kapitaltillskott		33 600	33 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	388 584	620 000
Summa bundet eget kapital		30 553 367	30 784 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 670 288	-2 382 009
Årets resultat		109 007	-519 695
Summa fritt eget kapital		-2 561 281	-2 901 704
SUMMA EGET KAPITAL		27 992 086	27 883 079
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 900 000	21 900 000
Summa långfristiga skulder		21 900 000	21 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		97 929	87 364
Skatteskulder		119 180	112 900
Övriga skulder		28 935	29 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	186 643	156 573
Summa kortfristiga skulder		432 687	386 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 324 773	50 169 364

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskrivet	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 619 208	1 619 208
Hyror bostäder	230 978	226 415
Hyror lokaler	138 046	114 026
Värmeintäkter	7 500	6 250
Överlåtelse/pantsättning	0	7 186
Öresutjämning	-5	8
	1 995 727	1 973 093

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	7 030	0
Övriga intäkter	0	120
	7 030	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 125	42 000
	Fastighetsskötsel beställning	36 526	39 992
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 563	619
	Snöröjning/sandning	10 625	14 330
	Städning entreprenad	66 600	73 200
	Städning enligt beställning	0	1 400
	Mattvätt/Hymattor	5 412	4 697
	Sotning	63 511	0
	Hissbesiktning	2 625	2 563
	Myndighetstillsyn	13 750	0
	Gemensamma utrymmen	650	599
	Sophantering	11 383	500
	Gård	136	2 566
	Serviceavtal	8 468	8 173
	Förbrukningsmateriel	11 004	5 688
	Brandskydd	20 009	0
	Fordon	1 129	0
		312 516	196 326
	Reparationer		
	Lokaler	0	7 488
	Tvättstuga	13 731	2 435
	Sophantering/återvinning	17 899	0
	Entré/trapphus	15 699	30 543
	Lås	1 418	6 190
	Installationer	0	2 995
	VVS	12 568	5 945
	Elinstallationer	17 151	6 341
	Hiss	57 291	9 294
	Tak	12 887	0
	Fönster	4 794	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 891	5 838
	Vattenskada	46 994	35 830
		220 323	112 899
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	169 521
	Entré/trapphus	0	112 500
	VVS	0	54 625
	Ventilation	0	197 500
	Tak	32 738	0
	Fasad	0	216 510
		32 738	750 656
	Taxebundna kostnader		
	El	73 230	56 638
	Värme	289 296	304 853
	Vatten	55 546	67 512
	Sophämtning/renhållning	46 191	59 913
		464 263	488 916
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 544	51 653
	Kabel-TV	9 510	7 788
	Bredband	492	882
		62 546	60 323
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 345	56 835
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 154 730	1 665 954

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	919	1 238
	Tele- och datakommunikation	7 406	3 781
	Juridiska åtgärder	33 516	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hyresförluster	0	49 684
	Revisionsarvode extern revisor	18 250	17 000
	Föreningskostnader	4 417	36 549
	Styrelseomkostnader	0	7 406
	Fritids- och trivselkostnader	223	355
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	49 658	36 636
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 931
	Administration	3 118	14 001
	Korttidsinventarier	0	1 000
	Konsultarvode	10 633	26 758
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		134 883	202 154
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 998	49 998
	Sociala kostnader	13 941	14 454
		63 939	64 452
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	266 655	266 655
	Förbättringar	2 500	2 500
	Markanläggning	38 229	38 229
	Inventarier	15 614	15 612
		322 998	322 996

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 622 595	51 622 595
	Utgående anskaffningsvärde	51 622 595	51 622 595
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 629 505	-2 322 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 384	-307 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 936 889	-2 629 505
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 685 706	48 993 090
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 759 107	23 759 107
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 473 000	23 931 000
	Taxeringsvärde mark	46 342 000	33 073 000
		73 815 000	57 004 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 400 000	56 000 000
	Lokaler	1 415 000	1 004 000
		73 815 000	57 004 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 125	156 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	156 125	156 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-140 511	-124 898
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 614	-15 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-156 125	-140 510
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	15 615
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	57 102	56 252
	Klientmedel hos SBC	982 215	503 469
	Fordringar kreditfakturor	0	64
		1 039 317	559 784

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	620 000	901 587
	Reservering enligt stadgar	519 240	620 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-750 656	-901 587
	Vid årets slut	388 584	620 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,100 %	7 500 000	7 500 000	2021-02-10
	Nordea	1,100 %	6 900 000	6 900 000	2021-01-20
	Nordea	0,770 %	7 500 000	7 500 000	2021-02-17
	Summa skulder till kreditinstitut		21 900 000	21 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			21 900 000	21 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 900 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	27 977	38 759
	Avgifter och hyror	158 666	117 814
		186 643	156 573

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29/4 2020



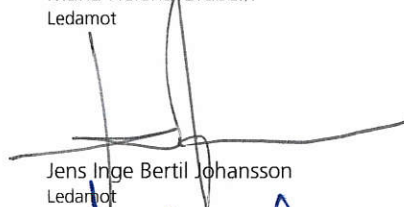
Britta Katarina Blomgren
Ledamot



Maria Helena Grabein
Ledamot



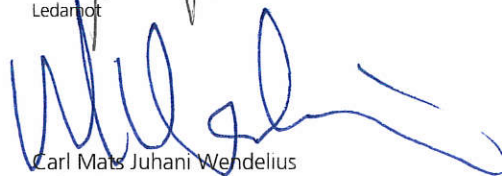
Ester Gunilla Holte
Ledamot



Jens Inge Bertil Johansson
Ledamot



Dan Peter Göran Kvist
Ledamot



Carl Mats Juhani Wendelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020



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 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 31 december 2019 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 revisionssed 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, 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 Brf Höken 10-22 för år 2019 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 tryggt 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.

Stockholm den 18 maj 2020



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE