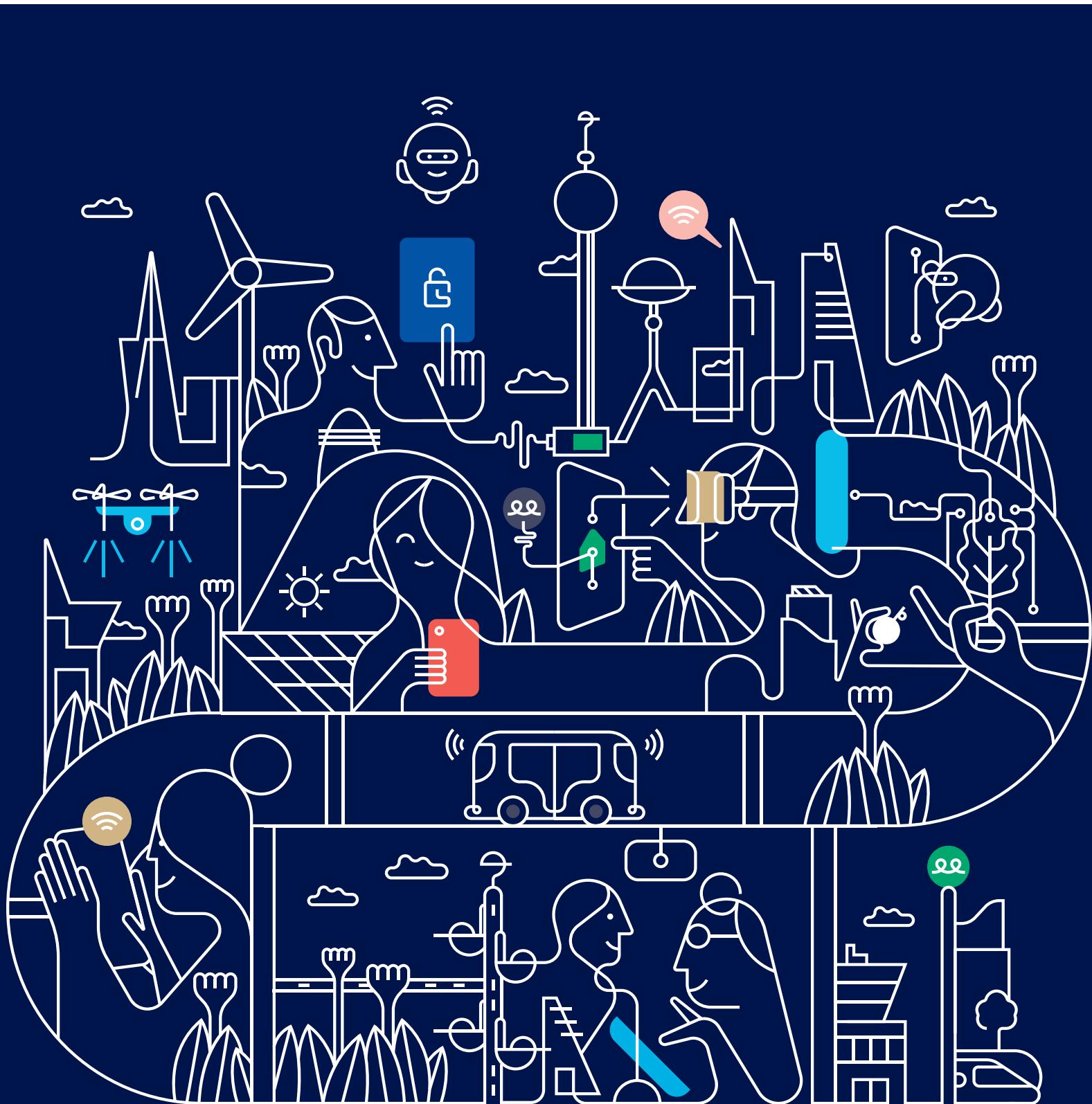




Varsågod!

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höken 10-22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Jens Inge Bertil Johansson	Ordförande
Ester Gunilla Holte	Ledamot
Peter Kvist	Ledamot
Artur Wahlsten	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ester Gunilla Holte och Peter Kvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels	Ordinarie Extern	Håkan Daniels AB
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Amanda Ekström
Pernilla Eriksson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

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

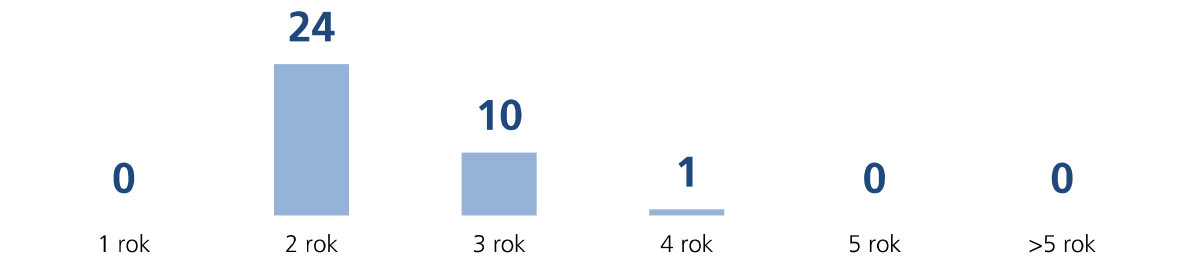
Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 108 m² utgör boyta 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	48 m²	2024-08-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	I källarplan Bondegatan 5A
Cykelrum	I källarplan Bondegatan 5C

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader	2022	Detta är löpande underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader	2023	Detta är löpande underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

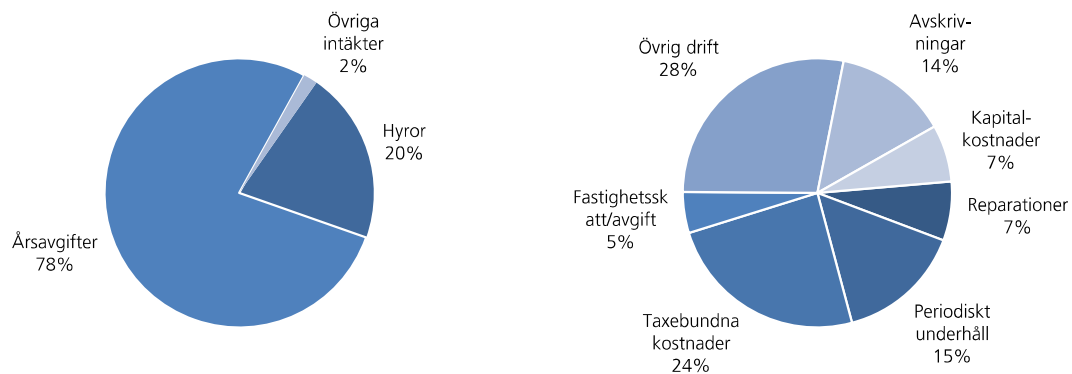
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TEKAB AB
Städning	TEKAB / Bergslagens Mattleasing AB
Marskötsel	TEKAB AB
Snöröjning	TEKAB AB
Kabel-TV/Bredband	Open Infra
El	Eon/Fortum Markets AB
Vatten	Stockholms vatten
Värme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 105 459	2 244 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 092 537	1 942 103
Finansiella intäkter	1 410	49
Minskning kortfristiga fordringar	79 432	0
Ökning av kortfristiga skulder	230 677	242 837
	2 404 056	2 184 989
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 783 932	2 941 207
Finansiella kostnader	153 480	159 718
Ökning av kortfristiga fordringar	0	36 002
Minskning av långfristiga skulder	250 000	187 500
	2 187 412	3 324 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 322 104	1 105 459
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	216 644	-1 139 438

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	828	825	825	825
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 171	1 604	1 791	1 854
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 939	11 067	11 162	11 162
Elkostnad/m ² totalyta	58	42	24	34
Värmekostnad/m ² totalyta	144	146	128	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	36	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	74	100	101
Soliditet (%)	55	55	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-151	-1 466	437	109
Nettoomsättning (tkr)	2 075	1 941	1 982	1 996

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	55 110	0	0	55 110
Fond för yttre underhåll	519 240	519 240	-1 394 326	1 394 326
S:a bundet eget kapital	30 705 533	519 240	-1 394 326	31 580 619
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 721 140	-519 240	-71 831	-3 130 069
Årets resultat	-150 848	-150 848	1 466 157	-1 466 157
S:a fritt eget kapital	-3 871 988	-670 088	1 394 326	-4 596 226
S:a eget kapital	26 833 545	-150 848	0	26 984 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-150 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 201 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 240
summa balanserat resultat	-3 871 988
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	338 750
att i ny räkning överförs	-3 533 238

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 075 047	1 941 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 490	833
Summa rörelseintäkter		2 092 537	1 942 103
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 581 794	-2 722 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 858	-130 858
Personalkostnader	Not 6	-88 280	-87 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 384	-307 384
Summa rörelsekostnader		-2 091 316	-3 248 591
RÖRELSERESULTAT		1 221	-1 306 488
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 410	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 480	-159 718
Summa finansiella poster		-152 069	-159 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 848	-1 466 157
ÅRETS RESULTAT		-150 848	-1 466 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	47 763 555	48 070 939
Pågående byggnation	Not 9	30 430	30 430
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 793 985	48 101 369
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 793 985	48 101 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 567	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	731 818	606 823
Summa kortfristiga fordringar		745 385	606 823
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		595 901	597 250
Summa kassa och bank		595 901	597 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 341 286	1 204 073
SUMMA TILLGÅNGAR		49 135 271	49 305 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 131 183	30 131 183
Kapitaltillskott		55 110	55 110
Fond för yttre underhåll	Not 12	519 240	1 394 326
Summa bundet eget kapital		30 705 533	31 580 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 721 140	-3 130 069
Årets resultat		-150 848	-1 466 157
Summa fritt eget kapital		-3 871 988	-4 596 226
SUMMA EGET KAPITAL		26 833 545	26 984 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 000 000	21 462 500
Summa långfristiga skulder		15 000 000	21 462 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 462 500	250 000
Leverantörsskulder		333 022	53 453
Skatteskulder		12 999	64 165
Övriga skulder		297 105	296 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	196 100	194 170
Summa kortfristiga skulder		7 301 726	858 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 135 271	49 305 442

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 625 018	1 619 208
Hyror bostäder	245 322	240 512
Hyror lokaler	186 790	78 717
Värmeintäkter	8 500	2 833
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämning	-1	0
	2 075 047	1 941 270

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	8 740	0
Övriga intäkter	8 750	833
	17 490	833

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 921	58 500
	Fastighetsskötsel beställning	65 479	31 067
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 019
	Städning entreprenad	68 614	69 800
	Städning enligt beställning	0	2 940
	Mattvätt/Hyrmattor	7 590	6 118
	Sotning	64 958	5 673
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 509
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Myndighetstillsyn	0	7 380
	Gemensamma utrymmen	0	1 196
	Sophantering	5 333	0
	Gård	0	628
	Serviceavtal	14 217	16 371
	Förbrukningsmateriel	39 416	14 361
	Störningsjour och larm	3 750	0
	Brandskydd	12 143	0
		359 283	266 336
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	10 407	0
	Lokaler	0	5 436
	Tvättstuga	24 568	2 353
	Sophantering/återvinning	6 404	5 625
	Entré/trapphus	10 206	18 549
	Lås	0	6 732
	VVS	37 079	17 429
	Ventilation	0	17 046
	Elinstallationer	14 208	15 698
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 068	0
	Hiss	18 504	17 744
	Tak	20 904	32 045
	Skador/klotter/skadegörelse	5 588	1 725
	Vattenskada	0	11 188
		159 937	151 570
	Periodiskt underhåll		
	VVS	57 500	0
	Tak	0	71 400
	Fasad	281 250	0
	Fönster	0	1 637 564
		338 750	1 708 964
	Taxebundna kostnader		
	El	124 940	91 290
	Värme	311 970	315 583
	Vatten	83 588	76 878
	Sophämtning/renhållning	26 506	20 628
		547 004	504 379
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 331	56 789
	Kabel-TV	6 193	8 088
	Bredband	1 309	1 653
		66 833	66 530
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 987	24 634
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 581 794	2 722 413

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	100	0
	Tele- och datakommunikation	3 781	11 187
	Inkassering avgift/hyra	1 069	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	19 500
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 001	6 800
	Fritids- och trivselkostnader	2 913	0
	Förvaltningsarvode	52 639	51 516
	Administration	23 632	13 990
	Konsultarvode	3 153	22 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		113 858	130 858
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	69 997
	Sociala kostnader	18 280	17 939
		88 280	87 936
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	266 655	266 655
	Förbättringar	2 500	2 500
	Markanläggning	38 229	38 229
		307 384	307 384

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 622 595	51 622 595
	Utgående anskaffningsvärde	51 622 595	51 622 595
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 551 656	-3 244 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 384	-307 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 859 040	-3 551 656
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 763 555	48 070 939
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 759 107	23 759 107
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 526 000	27 473 000
	Taxeringsvärde mark	65 793 000	46 342 000
		98 319 000	73 815 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 800 000	72 400 000
	Lokaler	1 519 000	1 415 000
		98 319 000	73 815 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	30 430	30 430
		30 430	30 430
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 125	156 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	156 125	156 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-156 125	-156 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-156 125	-156 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	268	64 431
	Skattefordran	5 347	34 183
	Klientmedel hos SBC	319 857	508 209
	Räntekonto hos SBC	406 345	0
		731 818	606 823

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 394 326	875 086
	Reservering enligt stadgar	519 240	519 240
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 394 326	0
	Vid årets slut	519 240	1 394 326

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändr
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ingsdag
	Nordea 0,900 %	7 500 000	7 500 000	2026-01-21
	Nordea 0,690 %	7 500 000	7 500 000	2024-02-21
	Nordea 0,520 %	6 462 500	6 712 500	2023-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut	21 462 500	21 712 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 462 500	-250 000	
		15 000 000	21 462 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 212 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsintekningar	29 250 000	29 250 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	3 348
	Ränta	22 329	22 578
	Avgifter och hyror	0	168 244
	Avgifter	173 771	0
		196 100	194 170

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jens Inge Bertil Johansson
Ordförande

Ester Gunilla Holte
Ledamot

Peter Kvist
Ledamot

Artur Wahlsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Håkan Daniels
Extern 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 2022.

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 2022 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 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 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 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 2022 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 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 enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se