

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att bo i en Bostadsrättsförening – Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter gentemot föreningen. Du bor tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Föreningen registrerades år 1985 och bedriver sedan dess bostadsrättsförening med enbart bostäder. I föreningen finns 149 lägenheter, 74 garage, 79 parkeringsplatser, 8 gäst- parkeringsplatser, grönområden och en kvartersgård. Föreningen har fastigheterna försäkrade i Trygg-Hansa, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg. Genom avtal med Brandsäkra AB har föreningen ett fullgott brandskyddsarbete enligt lagstiftning.

I området finns fiber indraget, medlem väljer själv vilken operatör som hen vill använda för internet och TV.

Föreningens omarbetade stadgar antogs den 21 maj 2014 och den 13 november 2014.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsbyten

Under året har 13 bostadsrätter bytt ägare, 5 bostadsrätter har genom gåva/arv eller överlåtelse bytt ägare, 8 bostadsrätter har sålts med ett genomsnittligt pris per kvm 26.873kr/kvm (2018: 22.122 kr/kvm)

Lena AM AS

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande Kjell Hammar t o m 2021-06-14
Ordförande Anita Mattsson fr o m 2021-06-15
Ledamot John Årnström
Ledamot Britt-Marie Åhman
Ledamot Lars-Erik Mattsson t o m 2021-10-14
Ledamot Matilda Löfgren
Suppleant Boel Algulin t o m 2021-11-01
Suppleant Elvis Carlsson
Suppleant Alexander Bladlund
Suppleant Gudrun Lönning

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Anette Flodmark-Blom, Anna-Lena Konradsson och Karin Hedén.

REVISION:

Bokslut och revision utförs av Hammarbergs revisionsbyrå enligt stämmabeslut.

PERSONAL

Fastighetsskötare Emil Lindström
Kanslist/kassör Annelie Gustafsson

EKONOMISK ÖVERSIKT:

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor. Ett ytterligare nyckeltal:

Medlemmars lån genom föreningen är:

2021 3 334kr/kvm
2020 3 435kr/kvm
2019 3 540kr/kvm
2018 3 624kr/kvm

Medlemmars räntekostnad:

2021 31,33 kr/kvm
2020 42,92 kr/kvm
2019 39,33 kr/kvm
2018 38,16 kr/kvm

Bevä AM gm

Under 2021 har följande investeringar, reparations- och underhållsarbeten utförts.

Nya lägenhetsdörrar i höghusen, fortsatt utbyte av dörrar i låghusen.

Under 2022 finns följande objekt upptagna för underhåll:

Framtagande av underhållsplan.

Målning/renovering av uteplatser 47-53.

ÖVRIGT

Föreningen höll årsstämma den 14 juni 2021 vid boulebanan/bollplanen. 49 st medlemmar deltog. Inbjuden att som ordförande leda stämman var Kerstin Frykberg Andersson från Bostadsrätterna.

Luciafirande var det glöggmingel i föreningsgården. Ett trettiotal medlemmar drack glögg med tillbehör, kaffe och lussebulle och pepparkaka.

Föreningen har satt om fyra lån 2021:

ett bundet på 4 år med en ränta på 0,90% (4,1 milj.)

ett bundet på 5 år med en ränta på 1,04% (5,6milj.)

två lån bundet på 3 år med en ränta på 0,71% (7,9 milj.) respektive 0,83% (5,6 milj.)

Från styrelsens sida ser vi inte, att inom de närmaste åren behöva höja månadsavgiften.

Föreningen har sedan 2011 en hemsida, hoken3.se, där medlemmar, mäklare och allmänhet kan hämta information.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 007	8 115	8 124	8 096
Resultat efter finansiella poster	285	-1 178	1 438	2 693
Soliditet (%)	38	38	37	36

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 601 600	6 024 161	13 573 974	-1 178 038	22 021 697
Disposition av föregående års resultat:		360 219	-1 538 257	1 178 038	0
Årets resultat				285 282	285 282
Belopp vid årets utgång	3 601 600	6 384 380	12 035 717	285 282	22 306 979

Anna AM

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 035 717
årets vinst	285 282
	12 320 999

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	360 219
i ny räkning överföres	11 960 780
	12 320 999

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

Genia AM

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter	2	8 006 824	8 115 455
Övriga rörelseintäkter		50 211	121 794
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 057 035	8 237 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 052 815	-6 615 627
Övriga externa kostnader	4	-233 376	-300 223
Personalkostnader	5	-1 010 692	-1 076 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 098 079	-980 651
Övriga rörelsekostnader		0	-82
Summa rörelsekostnader		-7 394 962	-8 973 257
Rörelseresultat		662 073	-736 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 017	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 808	-442 486
Summa finansiella poster		-376 791	-442 030
Resultat efter finansiella poster		285 282	-1 178 038
Resultat före skatt		285 282	-1 178 038
Årets resultat		285 282	-1 178 038

Övriga AM An

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 173 677	45 920 506
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 951 652	2 302 902
Summa materiella anläggningstillgångar		47 125 329	48 223 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	4 600 000	4 600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 600 000	4 600 000
Summa anläggningstillgångar		51 725 329	52 823 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 660	0
Övriga fordringar		171 445	262 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 035	178 407
Summa kortfristiga fordringar		384 140	441 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 949 038	5 416 272
Summa kassa och bank		5 949 038	5 416 272
Summa omsättningstillgångar		6 333 178	5 857 639
SUMMA TILLGÅNGAR		58 058 507	58 681 047

Summa AM Jm

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 601 600	3 601 600
Reservfond		6 384 380	6 024 161
Summa bundet eget kapital		9 985 980	9 625 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 035 717	13 573 974
Årets resultat		285 282	-1 178 038
Summa fritt eget kapital		12 320 999	12 395 936
Summa eget kapital		22 306 979	22 021 697
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 682 505	10 905 627
Summa långfristiga skulder		22 682 505	10 905 627
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 692 383	24 505 437
Leverantörsskulder		231 083	146 896
Inre reparationsfond		66 051	70 337
Övriga skulder		146 652	130 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		932 854	900 064
Summa kortfristiga skulder		13 069 023	25 753 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 058 507	58 681 047

Anna AM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad uteplats & balkonger, molok biosystem	10 år
Fjärrvärmeinstallation	5 år
Värmepumpar	20 år
Takrenovering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Hysesintäkter		
Årsavgifter	7 506 324	7 506 324
Hysesintäkter garage & p-platser	460 572	448 155
Hysesintäkter kvarterslokal	5 970	3 970
Satelitavgift	0	105 492
Övriga hyresintäkter	33 958	51 514
	8 006 824	8 115 455

Quo AM

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Vatten & Avlopp	1 023 399	964 178
El	960 562	909 058
Renhållning & Städning	375 928	370 270
Satellitsändning	105 492	109 332
Fastighetsskatt	217 391	212 921
Försäkringskostnader	156 346	157 552
Underhåll fastighet	185 819	340 303
Underhåll hissar	35 073	33 635
Underhåll tvättstugor	5 814	16 909
Underhåll värmepumpar	55 582	54 208
Yttre reparation & underhåll	1 864 871	3 107 421
Övrigt underhåll	66 538	25 925
Markskötsel	0	0
Snöröjning	0	0
Teknisk förvaltning	0	5 738
OVK	0	255 000
Övriga fastighetskostnader	0	53 177
	5 052 815	6 615 627

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisorsarvode	20 125	19 750
	20 125	19 750

Not 5 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

Osuna AM Jm

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Ingående avskrivningar	-18 931 876	-18 185 047
Årets avskrivningar	-746 829	-746 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 678 705	-18 931 876
Utgående redovisat värde	45 173 677	45 920 506
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	131 000 000	131 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 697 741	3 745 876
Inköp		954 260
Försäljningar/utrangeringar		-2 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 697 741	4 697 741
Ingående avskrivningar	-2 394 839	-2 163 330
Försäljningar/utrangeringar		2 313
Årets avskrivningar	-351 250	-233 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 746 089	-2 394 839
Utgående redovisat värde	1 951 652	2 302 902

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 600 000	4 525 000
Inköp	0	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 600 000	4 600 000
Utgående redovisat värde	4 600 000	4 600 000

Osena AM NT

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	4 600 000	5 472 350
	4 600 000	5 472 350

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 086 756	1 086 756
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	4 347 024	4 347 024
Förfaller senare än fem år från balansdagen	28 941 108	29 977 284
	34 374 888	35 411 064

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Stora AM gm

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

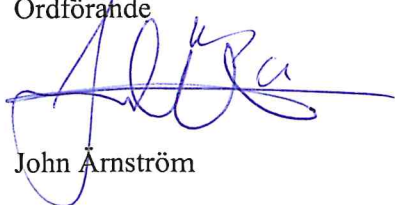
Norrtälje 27/2 2022



Anita Mattsson
Ordförande

MATILDA LÖFGREN

Matilda Löfgren

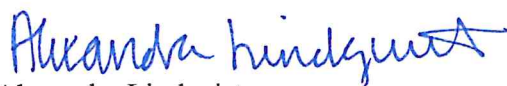


John Årnström



Britt-Marie Åhman

Min revisionsberättelse har lämnats 4/3 2022



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höken 3

Org.nr 716418-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 1 mars 2022



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor