



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HÖKEN I HJO

Organisationsnummer 767200-0432



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Höken i Hjo

Org nr 767200-0432

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hjo.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkändes i februari 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 gjordes under år 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar nr 6028307.

Föreningens fastighet Höken 6 och Göken 8 är belägen på adresserna Lindgatan 9 A-B och 11 A-B. Husen färdigställdes år 1955-56 till en sammanlagd produktionskostnad av 1 208 500 kronor. En omfattande renovering av fastigheten färdigställdes 1993, till en kostnad av 5 121 000 kronor. Den totala bostadsytan uppgår till 2 129 kvm.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 r o k
4 st	1 r o kokvrå (dusch)
3 st	1 r med trinettkök
22 st	2 r o k
8 st	3 r o k
40 st	

I föreningen finns även 3 st lokaler och 5 st bilplatser.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inget större underhåll under året.

Efter ett inbrott på expeditionen har föreningen behövt uppgradera sitt låssystem och bytt ut dörr till expeditionen.

Underhållsplan uppdaterades 26 februari, efter stadgeenlig besiktning av våra fastigheter.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 877 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 079 500 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Hjo energi avseende el, vatten, sophantering, fjärrvärme, bredband och kabel-TV

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (föregående år 45) varav 44 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 april 2019. På stämman deltog 11 stycken.

Styrelsen samt suppleanter

Jan Thelander	ordförande
Bertil Hallberg	vice ordförande
Karl Ingemarsson	sekreterare
Vanja Löfmark	ledamot
Ulla Schütz	ledamot, utsedd av HSB NVG
Inga Thörnqvist	suppleant
Maj Hallberg	suppleant
Ove Johansson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Vanja Löfmark, Karl Ingemarsson av ordinarie ledamöter samt Inga Thörnqvist, Maj Hallberg och Ove Johansson av suppleanterna. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan Thelander, Vanja Löfmark, Karl Ingemarsson och Anna Friberg två i förening.

**Vicevärd och anställda**

Vanja Löfmark har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen. Benny Johansson har ombesörjt fastighetsskötseln.

Revisor

Revisor har varit Björn Hallgren med Gunnar Lithén som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Jan Thelander med Vanja Löfmark som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Gunnar Lithén (ordförande)

Miljö/brandskydd

Karl Ingemarsson har varit miljösamordnare och Vanja Löfmark har varit brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Inga Thörnqvist har varit studieorganisatör och ansvarig för fritidsverksamheten.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 850	1 826	1 793	1 774	1 703
Resultat efter finansiella poster tkr	459	532	457	422	494
Soliditet %	50	47	44	38	38
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankskuld tkr	4 080	4 172	4 264	4 580	4 142
Räntekostnader kr/m2	54	56	65	71	71
Drifts-/personalkostnader kr/m2	508	449	471	454	433
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	869	860	843	827	783
Fond för yttre underhåll tkr	3 571	3 271	2 942	2 549	2 221
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	141	164	185	183	161

μ



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 905	0	3 270 925	267 935	532 439
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	532 439
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					458 667
Belopp vid årets slut	51 905	0	3 570 925	500 375	458 667

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	800 374
Årets resultat	458 667
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	959 041

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	959 041
-------------------------	---------

Efter resultatdispositionen uppgår underhållsfonden till 3 570 925



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Höken i Hjo

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 850 003	1 825 616
Summa intäkter		1 850 003	1 825 616
Driftskostnader	Not 2	-791 472	-665 503
Underhållskostnader	Not 3	0	-21 250
Personalkostnader	Not 4	-291 039	-290 703
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-195 929	-195 929
Summa rörelsekostnader		-1 278 440	-1 173 385
Rörelseresultat		571 563	652 231
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 389	729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-114 285	-120 521
Summa finansiella poster		-112 896	-119 792
Årets resultat		458 667	532 439
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-300 000	-350 000
Disposition underhållsfond		0	21 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-300 000	-328 750
Resultat efter fondförändring		158 667	203 689



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Höken i Hjo**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>6 767 884</u>	<u>6 963 813</u>
	6 767 884	6 963 813

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
-------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 10	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
	40 500	40 500

Summa anläggningstillgångar

<u>6 808 384</u>	<u>7 004 313</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11	11 169	0
--------	--------	---

Övriga fordringar

Not 12	783 214	1 181 107
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>22 883</u>	<u>21 662</u>
817 266	1 202 769

Kortfristiga placeringar

Not 13	1 500 000	500 000
--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 317 266</u>	<u>1 702 769</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>9 125 651</u>	<u>8 707 082</u>
------------------	------------------

**HSB Brf Höken i Hjo****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

51 905

51 905

3 570 925

3 270 925

3 622 8303 322 830*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

500 375

267 935

458 667

532 439

959 041800 375

Summa eget kapital

4 581 871**4 123 205****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 987 000

4 079 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

92 500

92 500

Leverantörsskulder

93 457

28 919

Skatteskulder

4 555

1 112

Övriga skulder

Not 17

113 200

123 313

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

253 067

258 534

556 779504 378

Summa skulder

4 543 779**4 583 878****Summa Eget kapital och skulder****9 125 651****8 707 082**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0432

HSB Brf Höken i Hjo

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0432

HSB Brf Höken i Hjo

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 803 744	1 785 828
Hyror	51 168	50 724
Övriga intäkter	6 191	164
Bruttoomsättning	<u>1 861 103</u>	<u>1 836 716</u>
Avsatt till inre fond	-11 100	-11 100
	1 850 003	1 825 616
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	36 228	13 277
Tv/datakostnader	47 388	47 388
Reparationer	94 870	13 019
El	21 473	22 656
Uppvärmning	265 871	273 273
Vatten	72 358	62 687
Sophämtning	52 790	30 816
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 517	26 065
Medlemsavgifter	26 064	25 840
Försäkringar	21 207	20 520
Förvaltningsarvoden	74 708	72 504
Övriga driftskostnader	38 999	52 458
Övriga kostnader	0	5 000
	<u>791 472</u>	<u>665 503</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll övrigt	0	21 250
	<u>0</u>	<u>21 250</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	76 296	73 140
Vicevärdsarvode	60 000	60 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	4 034	966
Sociala kostnader	20 315	23 588
	<u>163 645</u>	<u>160 694</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	92 859	94 451
Sociala kostnader	29 176	29 677
Pensionskostnader och förpliktelser	5 359	5 881
	<u>127 394</u>	<u>130 009</u>
	291 039	290 703
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	195 929	195 929
	<u>195 929</u>	<u>195 929</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	514	433
Övriga ränteintäkter	875	296
	<u>1 389</u>	<u>729</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	114 285	120 521
	<u>114 285</u>	<u>120 521</u>

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0432

HSB Brf Höken i Hjo

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	9 716 973	9 716 973			
Anskaffningsvärde mark	71 438	71 438			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 788 411	9 788 411			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 824 598	-2 628 669			
Årets avskrivningar	-195 929	-195 929			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 020 527	-2 824 598			
Bokfört värde	6 767 884	6 963 813			
Taxeringsvärde för Höken 6 och Göken 8					
Byggnad - bostäder	9 200 000	6 200 000			
Byggnad - lokaler	154 000	148 000			
	9 354 000	6 348 000			
Mark - bostäder	3 459 000	1 995 000			
	3 459 000	1 995 000			
Taxeringsvärde totalt	12 813 000	8 343 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500			
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.					
Not 10 Andra långfristiga fordringar					
Egna Bostadsrätter	40 000	40 000			
	40 000	40 000			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	11 169	0			
	11 169	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	773 916	1 171 807			
Skattekonto	9 298	9 300			
	783 214	1 181 107			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	1 500 000
					1 500 000
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 905	0	3 270 925	267 935	532 439
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	532 439	-532 439
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					458 667
Belopp vid årets slut	51 905	0	3 570 925	500 375	458 667

pk



HSB - där möjligheterna bor

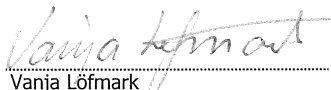
Org Nr: 767200-0432

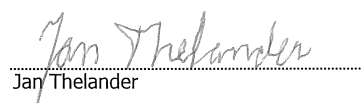
HSB Brf Höken i Hjo

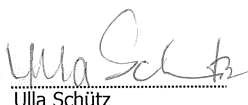
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Swedbank Hypotek 2850040110		1,70%
Swedbank Hypotek 2850108735		1,78%
Swedbank Hypotek 2850108776		4,60%
Swedbank Hypotek 2858352285		1,83%
	Konv.datum	Belopp
	2021-02-11	1 332 000
	2022-04-25	840 000
	2020-04-24	1 445 000
	2023-09-25	462 500
		4 079 500
		20 000
		0
		60 000
		12 500
		92 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 987 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 617 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	5 620 200	5 620 200
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	92 500	92 500
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 524	17 329
Arbetsgivaravgifter	3 170	11 438
Inre fond	104 506	93 407
Övriga kortfristiga skulder	0	1 139
	113 200	123 313
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 384	0
Förutbetalda hyror och avgifter	142 909	146 747
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	84 774	111 787
	253 067	258 534

Hjo 17/103 2020


Bertil Hallberg



Vanja Löfmark


Jan Thelander


Ulla Schütz


Karl Ingermarsson

Vår revisionsberättelse har 23,3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Björn Hallgren
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Höken, org.nr. 767200-0432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höken för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Höken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

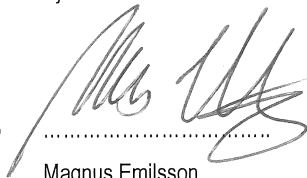
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hjo den 23/3 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Hallgren

Av föreningen vald revisor

