



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Höken 10-22



# 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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Höken 10-22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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	Lämnade föreningen och styrelsen under hösten 2020
Ester Gunilla Holte	Ledamot	
Jens 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

Cecilia Michanek

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### 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

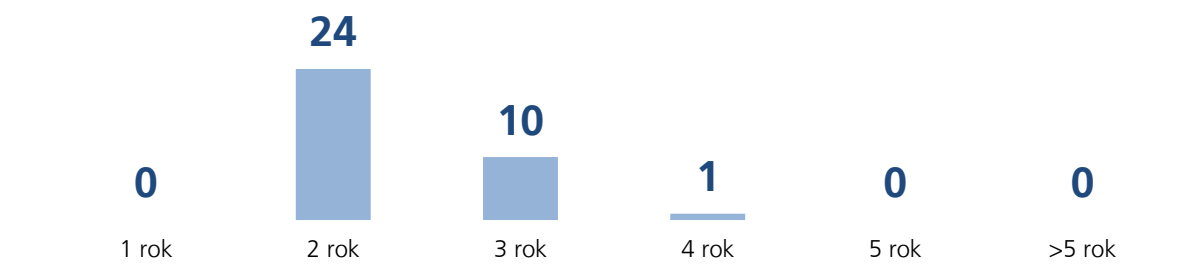
Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1980.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av hiss	2020	
Borttag av sopkaruseller och införande av komposterbart avfall	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och renovering av fönster	2021	Arbetet görs under första kvartalet
Fortsatt översyn av behov av lagning av fasader	2021	
Renovering av hissar	2023	Bedömning ska göras under året



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

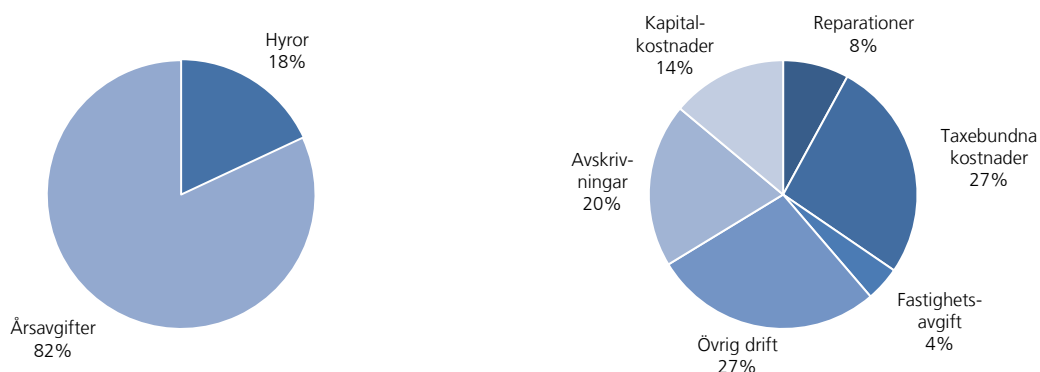
## Föreningens ekonomi

Föreningen börjar amortera på lånen under 2021

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 581 965</b>	<b>1 104 344</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 989 759	2 002 757
Finansiella intäkter	40	143
Kapitaltillskott	21 510	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 402
	<b>2 011 309</b>	<b>2 049 302</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 029 177	1 353 552
Finansiella kostnader	216 284	217 343
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 430	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 510	786
Minskning av kortfristiga skulder	66 975	0
	<b>1 348 377</b>	<b>1 571 681</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 244 897</b>	<b>1 581 965</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>662 932</b>	<b>477 621</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Planering för och upphandling av fönsterrenovering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	825	825	825	825
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 791	1 854	1 711	1 796
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 162	11 162	11 162	11 162
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	34	26	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	128	134	141	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	31	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	101	110	136
Soliditet (%)	56	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	437	109	-520	-824
Nettoomsättning (tkr)	1 982	1 996	1 973	1 989

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 190 742	0	0	27 190 742
Upplåtelseavgifter	2 940 441	0	0	2 940 441
Kapitaltillskott	55 110	21 510	0	33 600
Fond för yttre underhåll	875 086	519 240	-32 738	388 584
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 061 379</b>	<b>540 750</b>	<b>-32 738</b>	<b>30 553 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 047 783	-519 240	141 745	-2 670 288
Årets resultat	436 954	436 954	-109 007	109 007
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 610 829</b>	<b>-82 286</b>	<b>32 738</b>	<b>-2 561 281</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 450 550</b>	<b>458 464</b>	<b>0</b>	<b>27 992 086</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	436 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 528 543
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 240
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 610 829</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 610 829</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 981 779	1 995 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 980	7 030
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 989 759</b>	<b>2 002 757</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-852 950	-1 154 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 316	-134 883
Personalkostnader	Not 6	-63 911	-63 939
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 384	-322 998
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 336 561</b>	<b>-1 676 550</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>653 198</b>	<b>326 207</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 284	-217 343
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 244</b>	<b>-217 200</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>436 954</b>	<b>109 007</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>436 954</b>	<b>109 007</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	48 378 323	48 685 706
Pågående byggnation	Not 9	30 430	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 408 753</b>	<b>48 685 706</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 408 753</b>	<b>48 685 706</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 708 909	1 039 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 708 909</b>	<b>1 039 317</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		598 600	599 750
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>598 600</b>	<b>599 750</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 307 509</b>	<b>1 639 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 716 262</b>	<b>50 324 773</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 131 183	30 131 183
Kapitaltillskott		55 110	33 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	875 086	388 584
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 061 379</b>	<b>30 553 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 047 783	-2 670 288
Årets resultat		436 954	109 007
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 610 829</b>	<b>-2 561 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 450 550</b>	<b>27 992 086</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	21 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>21 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 900 000	0
Leverantörsskulder		40 866	97 929
Skatteskulder		126 510	119 180
Övriga skulder		28 907	28 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 429	186 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 265 712</b>	<b>432 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 716 262</b>	<b>50 324 773</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 619 208	1 619 208
Hyror bostäder	235 796	230 978
Hyror lokaler	120 534	138 046
Värmeintäkter	6 250	7 500
Öresutjämning	-9	-5
	<b>1 981 779</b>	<b>1 995 727</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	7 980	7 030
	<b>7 980</b>	<b>7 030</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 500	57 125
	Fastighetsskötsel beställning	10 107	36 526
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 605	3 563
	Snöröjning/sandning	0	10 625
	Städning entreprenad	67 600	66 600
	Mattvätt/Hyrmattor	7 184	5 412
	Sotning	0	63 511
	Hissbesiktning	2 700	2 625
	Myndighets tillsyn	0	13 750
	Gemensamma utrymmen	0	650
	Sophantering	4 048	11 383
	Gård	318	136
	Serviceavtal	10 919	8 468
	Förbrukningsmateriel	9 944	11 004
	Brandskydd	0	20 009
	Fordon	0	1 129
		<b>187 925</b>	<b>312 516</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	563	0
	Tvättstuga	9 106	13 731
	Sophantering/återvinning	0	17 899
	Källare	525	0
	Entré/trapphus	525	15 699
	Lås	4 639	1 418
	VVS	9 650	12 568
	Värmeanläggning/undercentral	2 424	0
	Ventilation	9 091	0
	Elinstallationer	7 486	17 151
	Hiss	18 340	57 291
	Tak	5 363	12 887
	Fönster	0	4 794
	Skador/klotter/skadegörelse	15 373	19 891
	Vattenskada	40 154	46 994
		<b>123 238</b>	<b>220 323</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	32 738
		<b>0</b>	<b>32 738</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 222	73 230
	Värme	277 309	289 296
	Vatten	58 719	55 546
	Sophämtning/renhållning	25 624	46 191
		<b>412 874</b>	<b>464 263</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 769	52 544
	Kabel-TV	8 011	9 510
	Bredband	1 968	492
		<b>64 748</b>	<b>62 546</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 165</b>	<b>62 345</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>852 950</b>	<b>1 154 730</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	0	919
	Tele- och datakommunikation	11 187	7 406
	Juridiska åtgärder	0	33 516
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	18 250
	Föreningskostnader	2 626	4 417
	Fritids- och trivselkostnader	2 868	223
	Studieverksamhet	0	438
	Förvaltningsarvode	50 440	49 658
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	5 796	3 118
	Konsultarvode	12 225	10 633
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 030
		<b>112 316</b>	<b>134 883</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	49 998
	Sociala kostnader	13 911	13 941
		<b>63 911</b>	<b>63 939</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	266 655	266 655
	Förbättringar	2 500	2 500
	Markanläggning	38 229	38 229
	Inventarier	0	15 614
		<b>307 384</b>	<b>322 998</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 622 595	51 622 595
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 622 595</b>	<b>51 622 595</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 936 889	-2 629 505
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 384	-307 384
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 244 272</b>	<b>-2 936 889</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 378 323</b>	<b>48 685 706</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 759 107	23 759 107
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 473 000	27 473 000
	Taxeringsvärde mark	46 342 000	46 342 000
		<b>73 815 000</b>	<b>73 815 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 400 000	72 400 000
	Lokaler	1 415 000	1 415 000
		<b>73 815 000</b>	<b>73 815 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	30 430	0
		<b>30 430</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	156 125	156 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 125</b>	<b>156 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-156 125	-140 511
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-15 614
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-156 125</b>	<b>-156 125</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	62 612	57 102
	Klientmedel hos SBC	1 646 297	982 215
		<b>1 708 909</b>	<b>1 039 317</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	388 584	620 000
	Reservering enligt stadgar	519 240	519 240
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 738	-750 656
	<b>Vid årets slut</b>	<b>875 086</b>	<b>388 584</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,770 %	7 500 000	7 500 000	2021-02-17
	Nordea	1,100 %	7 500 000	7 500 000	2021-02-10
	Nordea	1,100 %	6 900 000	6 900 000	2021-01-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 900 000</b>	<b>21 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 900 000	0	
			<b>0</b>	<b>21 900 000</b>	

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

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	27 977	27 977
	Avgifter och hyror	141 452	158 666
		<b>169 429</b>	<b>186 643</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fönsterrenoveringen påbörjad i januari

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 11 / 5 2021



Britta Katarina Blomgren  
Ledamot



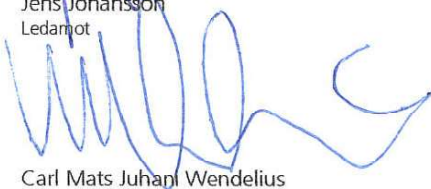
Ester Gunilla Holte  
Ledamot



Jens Johansson  
Ledamot



Dan Peter Göran Kvist  
Ledamot



Carl Mats Johan Wendelius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Höken 10-22  
Org.nr. 769607-6830

## 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 Brf Höken 10-22 för år 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 27 maj 2021



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 omsättnings-tillgångar (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

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](http://www.sbc.se)