



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Hökens gata 8



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hökens gata 8

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 2021 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-20 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

Osmon Jerome Scipio	Ordförande
Marcus Johan Bernsell	Ledamot
Bengt Paul Jaller	Ledamot

Åsa Helene Bordon	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Rosberg	Ordinarie Extern	Revea
----------------	------------------	-------

Valberedning

Marja Hillerström
Lotta Lunden
Magnus Ström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiskaren större 7	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direkt-el och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

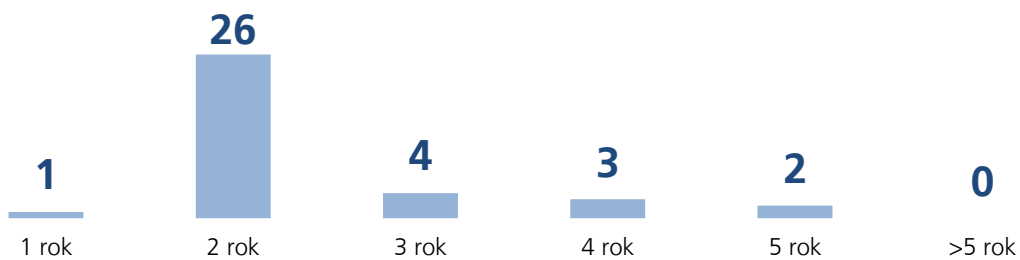
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 726 m², varav 2 496 m² utgör lägenhetsyta och 230 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	46 m ²	2021-02-28
Under renovering	132 m ²	
kontor	53 m ²	2020-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering lokal	2020	Stora lokalen totalrenoverades
Byte maskinpark tvättstuga	2020	De två stora tvättmaskinerna
Omläggning av tak	2018	Del av tak på B-hus
Omläggning av tak	2017	Del av tak på B-hus
Liggande avlopp	2017	Källare trapphus A samt dagbrunnar på gård
Liggande avlopp, källare	2016	
Avloppstammar källarplan	2015	För UC och gatufastighet
Renovering sopprum	2013	
Kall-varmvatten VVC	2009	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2009	Nya radiatorer
Nyinstallation hiss	2005	
Omputsning av fasad	2004	omfärgning av fasader på den större gården efter vindsrenovering del av tak (A)
Omläggning av tak	2004 - 2005	
Inredning av råvind	2004 - 2005	
Elstambyte	2003 - 2005	
Nya balkonger	2002 - 2004	2 års besiktning vår 2004
Fasad och balkongrenovering av befintliga balkonger	1999	puts + omfärgning av innergård
avloppstammar	1974	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kompletterande vvc + värme	2021	Nya rör dras från UC till lokalen som renoveras via Acne Jr
Fönsterrenovering	2021	Renovering/byte av vindsvåningarnas fönster
Ombyggnation VVS, UC	2021	Omkoppling I UC, VVS + varmvattenproduktion
Byte frånluftsfläktar	2021	Byte av motorer till frånluftsfläktar
Takförbättringar	2022	Resterande takarbeten gatuhus
Fasad/fönstermålning	2022	Mot gata
Byte maskinpark tvättstuga	2022	Torktumlare, torkskåp
Fönstermålning trapphus	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Sophantering	SUEZ
Tvättstugan (Maskinservice)	ELECTROSERVICE
Hiss Service	Hissen AB
Städning	Strykfritt AB Hemtjänst och Företagsstäd

Övrig information

Utöver styrelsemöten har medverkat på ett flertal byggmöten med entreprenören för renoveringen. Styrelsen har även hållit möten med flera olika potentiella hyresgäster för lokalen som renoverats under året.

Under året har entreprenaden av lokalen avslutats och godkända. I och med detta är nu även alla betalningar för arbetet reglerade från brf:ens sida.

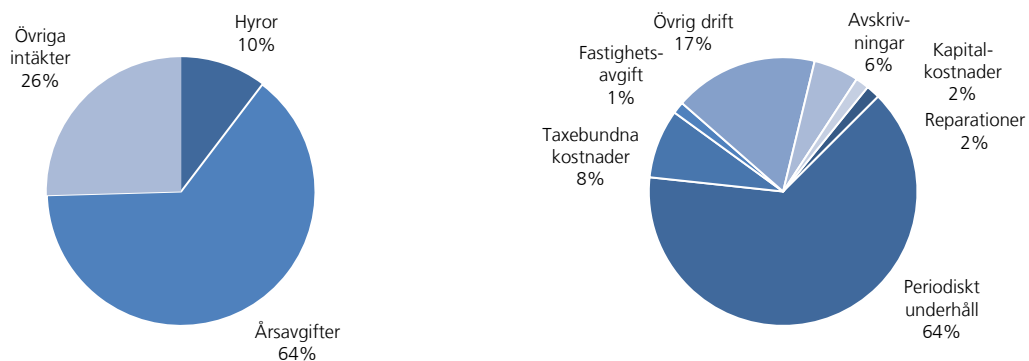
Föreningens ekonomi

Parallellt med renoveringen av brf:ens största hyreslokal pågår arbetet med att hitta en ny hyresgäst. Intresset för lokalen har varit stort och ett flertal visningar av lokalen har genomförts. Styrelsens målsättning är att teckna avtal med en ny hyresgäst senast under Q2 2021

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 088 962	1 055 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 465 274	1 887 815
Finansiella intäkter	58	163
Minskning kortfristiga fordringar	19 792	0
Ökning av långfristiga skulder	2 450 000	3 450 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	174 186
	4 935 124	5 512 163
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 261 160	2 347 277
Finansiella kostnader	125 890	103 723
Ökning av materiella anläggningstillgångar	148 830	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 721
Minskning av kortfristiga skulder	365 666	0
	7 901 546	2 478 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 122 539	4 088 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 966 422	3 033 443

*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

Under 2020 har brf:ens största hyreslokal totalrenoverats. Renoveringen har omfattat lokalens tak tillika gårdsbjälklag, markförlagd va, betonggolv, väggar och entréparti. Kvarstår är verksamhetsrelaterade åtgärder som toaletter, ventilation, el och ytskikt.

I tvättstugan har maskinparken delvis bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	599	527	527
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 293	4 311	2 929	2 949
Elkostnad/m ² totalyta	65	79	77	66
Värmekostnad/m ² totalyta	87	96	97	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	38	44	45
Soliditet (%)	48	61	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 348	-967	-467	-725
Nettoomsättning (tkr)	1 790	1 755	1 601	1 929

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 496 m² bostäder och 230 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	26 818 770	0	0	26 818 770
Upplåtelseavgifter	3 420 185	0	0	3 420 185
Fond för yttre underhåll	263 971	263 970	-263 970	263 971
S:a bundet eget kapital	30 502 926	263 970	-263 970	30 502 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 184 888	-263 970	-702 623	-11 218 295
Årets resultat	-5 347 576	-5 347 576	966 593	-966 593
S:a ansamlad förlust	-17 532 464	-5 611 546	263 970	-12 184 888
S:a eget kapital	12 970 461	-5 347 576	0	18 318 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 347 576
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 920 919
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-263 970</u>
summa balanserat resultat	-17 532 465

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>263 970</u>
-17 268 495

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 789 613	1 754 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	675 661	133 200
Summa rörelseintäkter		2 465 274	1 887 815
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 155 492	-1 460 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 026 817	-808 031
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 858	-403 570
Summa rörelsekostnader		-7 687 018	-2 750 847
RÖRELSERESULTAT		-5 221 744	-863 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 890	-103 723
Summa finansiella poster		-125 832	-103 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 347 576	-966 593
ÅRETS RESULTAT		-5 347 576	-966 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	25 405 250	25 803 822
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	121 545	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 526 794	25 803 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 526 794	25 803 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 992	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 232 601	4 221 806
Summa kortfristiga fordringar		1 235 593	4 221 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 235 593	4 221 808
SUMMA TILLGÅNGAR		26 762 388	30 025 630

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 238 955	30 238 955
Fond för yttre underhåll	Not 12	263 971	263 971
Summa bundet eget kapital		30 502 926	30 502 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 184 888	-11 218 295
Årets resultat		-5 347 576	-966 593
Summa fritt eget kapital		-17 532 464	-12 184 888
SUMMA EGET KAPITAL		12 970 461	18 318 038
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	10 710 292
Summa långfristiga skulder		3 500 000	10 710 292
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 710 292	50 000
Leverantörsskulder		176 305	530 962
Skatteskulder		220 816	204 874
Övriga skulder		0	40 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	184 513	171 012
Summa kortfristiga skulder		10 291 926	997 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 762 388	30 025 630

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	30 år	30 år
Porttelefon	10 år	10 år
Larm	10 år	10 år
Kabel-TV	30 år	30 år
Stambyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 583 349	1 494 969
Hyror lokaler	254 710	251 085
Hyresrabatt	-62 678	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 190	8 526
Öresutjämning	42	35
	1 789 613	1 754 615

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 313	0
Försäkringsersättning	519 148	0
Återbäring försäkringsbolag	151 200	133 200
	675 661	133 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	67 271	67 920
	Städning enligt beställning	6 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 267	16 109
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Gård	5 768	1 563
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	34 946	6 363
	Teleport/hissanläggning	1 740	1 740
		137 231	97 896
	Reparationer		
	Lokaler	37 850	7 500
	Gemensamma utrymmen	0	18 354
	Tvättstuga	5 368	7 599
	Entré/trapphus	0	3 199
	Lås	7 554	3 770
	VVS	27 682	0
	Elinstallationer	8 107	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 350
	Hiss	16 776	23 519
	Skador/klotter/skadegörelse	4 025	21 875
	Vattenskada	22 540	0
		129 902	87 166
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	4 915 432	0
	Gemensamma utrymmen	0	378 109
	Tvättstuga	44 963	0
	Lås	0	20 962
	Mark/gård/utemiljö	54 066	30 856
		5 014 461	429 927
	Taxebundna kostnader		
	El	178 221	215 423
	Värme	237 491	260 931
	Vatten	63 536	50 796
	Sophämtning/renhållning	170 163	77 559
		649 411	604 709
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 462	81 544
	Bredband	49 680	49 680
		113 142	131 224
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 344	109 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 155 492	1 460 394

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	90 600	90 520
	Inkassering avgift/hyra	1 800	8 475
	Revisionsarvode extern revisor	23 625	21 563
	Föreningskostnader	3 438	406
	Fritids- och trivselkostnader	1 590	0
	Förvaltningsarvode	92 536	91 130
	Administration	111 624	30 083
	Korttidsinventarier	3 306	0
	Konsultarvode	693 018	560 674
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
		1 026 817	808 031
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 852	18 852
		78 852	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	186 590	186 590
	Förbättringar	211 982	216 980
	Inventarier	27 286	0
		425 858	403 570

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 998 129	30 998 129
	Utgående anskaffningsvärde	30 998 129	30 998 129
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 194 307	-4 790 737
	Årets avskrivningar enligt plan	-398 572	-403 570
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 592 879	-5 194 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 405 250	25 803 822
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 665 122	5 665 122
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 789 000	32 789 000
	Taxeringsvärde mark	55 201 000	55 201 000
		87 990 000	87 990 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	5 990 000	5 990 000
		87 990 000	87 990 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 855	38 855
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 855	38 855
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 855	-38 855
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 855	-38 855
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	247 718	247 718
	Nyanskaffningar	148 830	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	396 548	247 718
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-247 718	-247 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 285	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-275 003	-247 718
	Redovisat restvärde vid årets slut	121 545	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	110 062	132 844
	Klientmedel hos SBC	1 122 539	4 088 962
		1 232 601	4 221 806

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	263 971	203 182
	Reservering enligt stadgar	263 970	263 970
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-263 970	-203 181
	Vid årets slut	263 971	263 971

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	2 500 000	0	2021-09-01
	Handelsbanken	1,140 %	406 798	406 798	Rörligt
	Handelsbanken	1,140 %	1 700 000	1 700 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,140 %	1 200 000	1 200 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,140 %	1 208 494	1 208 494	Rörligt
	Handelsbanken	1,040 %	170 000	170 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,040 %	300 000	300 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,140 %	700 000	700 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,040 %	1 300 000	1 300 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,970 %	3 500 000	3 500 000	2023-06-30
	Handelsbanken	1,140 %	225 000	275 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		13 210 292	10 760 292	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 710 292	-50 000	
			3 500 000	10 710 292	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 960 292 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 223 000	12 292 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	14 032	11 896
	Avgifter och hyror	170 481	159 116
		184 513	171 012

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen för diskussioner med potentiella hyresgäster av den lokal som renoverats. Styrelsens målsättning är att teckna avtal med en ny hyresgäst senast under Q2 2021

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 5 2021



Osmon Jerome Scipio
Ordförande

MARCUS BERNSELL

Marcus Johan Bernsell
Ledamot



Bengt Paul Jaller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hökens gata 8

Org.nr 769603-5893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hökens gata 8 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 *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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Hökens gata 8 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

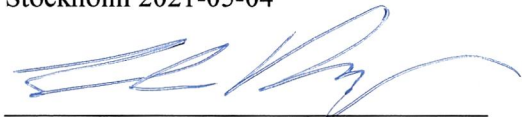
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-05-04



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se