



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Höken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning om negativt resultat .....                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Höken 49             | 2008    | Malmö  |

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB, Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 605 kvm och 3 lokaler om 373 kvm. Byggnadernas totalyta är 2016 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Patrik Andreas Johansson   | Ordförande      |
| Robert Pålsson             | Styrelseledamot |
| Carl-Johan Andersson       | Styrelseledamot |
| Yvonne Birgitta Ilona Epps | Styrelseledamot |

### Valberedning

Adon Gerdes

### Firmateckning

Tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Maria Jönsson    Revisor    BDO

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● beslut taget att påbörja relining
- 2022** ● Gårdsbelysning & elöversyn  
Förfrågningsunderlag för tappvattenrör framtaget
- 2021** ● upphandling av relining och tappvattenrör  
Energideklaration
- 2020** ● ventilationsarbete inför godkänt OVK  
byte av tvättmaskin och torktumlare
- 2019-2020** ● godkänt OVK
- 2019** ● framtagande av underhållsplan
- 2018** ● Omtäckning av mansard inkl. gesimränna  
Öppning av gamla, igensatta ventiler  
Yttertakreovering  
Fasadreovering, omfogning  
Byte av fönster på våning fem, mot Stora Nygatan samt Fabriksgatan
- 2017-2018** ● besiktning och översyn av tak o fasad - Kanslihuset övertar Teknisk förvaltning, reparationer påbörjas till hösten
- 2017** ● färdigställande av ventilationsarbete
- 2016** ● installation av spaltventiler i alla lgh, till-luft don  
spolning av avloppsrör  
Förstärka ytterdörrar - montering av plåt.
- 2015-2016** ● Renovering av hiss - Ny hissmotor, knappsystem och innerdörrar

- 2013-2015** ● Tak och torn renovering  
Byggnation av balkonger mot innergården
- 2013-2014** ● Byggnation av två nya spiraltrappor till innergård
- 2013** ● Byte av cirkulationspump  
Byte av stamventiler till värmesystemet  
Byte av plattor i värmeväxlare  
Genomsyn och uppdatering av ventilationssystem samt nya fläktar på taket.
- 2012** ● Puts av granitsockel på fasaden.
- 2011** ● Genomfört fuktkontroll källare och vind  
Ny porttelefon - Nya enheter i varje lägenhet samt i varje port.
- 2010-2011** ● Byte av takbeklädnad på gårdssidan - Bytt takbeklädnad ifrån falsad bandplåt till röd papp  
Helrenovering av butikslokalen på hörnan
- 2010** ● Polering av golven i trappuppgångarna  
Putsning och målning av gången ner till källaren

#### Planerade underhåll

- 2024-2025** ● relining

#### Övrig verksamhetsinformation

Vid ägarbyte av bostadsrätt, där renoveringar har skett, kommer en inspektion att ske. En genomgång med köpare, säljare och styrelse.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% 231001.

Avgiften höjdes med 10% 240101.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 696 267  | 1 578 547  | 1 523 441  | 1 484 303  |
| Resultat efter fin. poster                         | -40 495    | 109 051    | 205 068    | 111 617    |
| Soliditet (%)                                      | 39         | 39         | 38         | 38         |
| Yttre fond                                         | 948 794    | 408 496    | 320 841    | 213 894    |
| Taxeringsvärde                                     | 35 869 000 | 35 869 000 | 35 649 000 | 35 649 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 528        | 432        | 412        | 412        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 49,6       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 11 734     | 11 854     | 11 975     | 12 095     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 9 342      | 9 619      | 9 716      | 9 815      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 83         | 173        | 219        | 162        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24         | 29         | 19         | 16         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 172        | 151        | 149        | 138        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31         | 27         | 24         | 20         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 228        | 207        | 193        | 174        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,58       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 22,21      | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Föreningens lån bands om per den siste juni 2023 till en betydligt högre ränta. Avgiften har höjts med ytterligare 10% för 2024 för att kompensera för högre räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 16 002 910        | -                                            | -                               | 16 002 910        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 129 521         | -                                            | -                               | 2 129 521         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 408 496           | -23 312                                      | 563 610                         | 948 794           |
| Kapitaltillskott         | 971 500           | -                                            | -                               | 971 500           |
| Balanserat resultat      | -7 077 704        | 132 363                                      | -563 610                        | -7 508 952        |
| Årets resultat           | 109 051           | -109 051                                     | -40 495                         | -40 495           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 543 773</b> | <b>0</b>                                     | <b>-40 495</b>                  | <b>12 503 279</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 945 342        |
| Årets resultat                                                     | -40 495           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -563 610          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-7 549 446</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-7 549 446</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 696 267         | 1 578 547         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 13 346            | 63 848            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 709 613</b>  | <b>1 642 395</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -952 754          | -962 878          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -84 540           | -199 099          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -37 330           | -47 055           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -208 728          | -209 103          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 283 352</b> | <b>-1 418 135</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>426 261</b>    | <b>224 260</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 22 244            | 3 500             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -488 999          | -118 710          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-466 755</b>   | <b>-115 210</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-40 495</b>    | <b>109 051</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-40 495</b>    | <b>109 051</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 17 | 30 644 015        | 30 852 743        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>30 644 015</b> | <b>30 852 743</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>30 644 015</b> | <b>30 852 743</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 226 103           | 97 282            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 895 073           | 1 090 105         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 0                 | 63 343            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 121 176</b>  | <b>1 250 730</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 509 166           | 343               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>509 166</b>    | <b>343</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 630 342</b>  | <b>1 251 073</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>32 274 358</b> | <b>32 103 816</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 19 103 931        | 19 103 931        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 948 794           | 408 496           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>20 052 725</b> | <b>19 512 427</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 508 952        | -7 077 704        |
| Årets resultat                               |        | -40 495           | 109 051           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-7 549 446</b> | <b>-6 968 654</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>12 503 279</b> | <b>12 543 773</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 18 639 632        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>18 639 632</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 299 144           | 290 454           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 275 244           | 187 140           |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 193 156           | 19 025 944        |
| Leverantörsskulder                           |        | 359 752           | 53 475            |
| Skatteskulder                                |        | 4 150             | 3 030             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 131 447</b>  | <b>19 560 043</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>32 274 358</b> | <b>32 103 816</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                 | 2023             | 2022            |
|---------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Likvida medel vid årets början                          | 906 763          | 956 654         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                | <b>-40 495</b>   | <b>109 051</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                 |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                | 0               |
| Årets avskrivningar                                     | 208 728          | 209 103         |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                | 0               |
| Nedskrivningar                                          | 0                | 0               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>168 234</b>   | <b>318 154</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                  |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -33 205          | -138 280        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 404 192          | -36 609         |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>539 221</b>   | <b>143 265</b>  |
| <b>Investeringar</b>                                    |                  |                 |
| Finansiella placeringar                                 | 0                | 0               |
| Årets investeringar                                     | 0                | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                  |                 |
| Eget bundet kapital                                     | 0                | 0               |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                | 0               |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -193 156         | -193 156        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-193 156</b>  | <b>-193 156</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>346 065</b>   | <b>-49 891</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>1 252 827</b> | <b>906 763</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Höken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,86 - 2,86 % |
|---------|---------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 790 280          | 694 112          |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 789 204          | 823 442          |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 55 748           | 0                |
| Bredband                    | 57 600           | 57 600           |
| Dröjsmålsränta              | 1 597            | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 0                | 3 381            |
| Överlåtelseavgift           | 1 838            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -0               | 13               |
| <b>Summa</b>                | <b>1 696 267</b> | <b>1 578 547</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023          | 2022          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Elstöd                | 13 346        | 0             |
| Övriga intäkter       | 0             | 505           |
| Försäkringsersättning | 0             | 63 343        |
| <b>Summa</b>          | <b>13 346</b> | <b>63 848</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 106 050        | 100 730        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0              | 758            |
| Hissbesiktning                 | 0              | 6 018          |
| Gemensamma utrymmen            | 144            | 1 017          |
| Serviceavtal                   | 4 328          | 24 699         |
| Förbrukningsmaterial           | 200            | 263            |
| <b>Summa</b>                   | <b>110 722</b> | <b>133 485</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 263           | 0              |
| Hyseslokaler                 | 9 410         | 3 202          |
| Trapphus/port/entr           | 3 129         | 0              |
| VVS                          | 8 833         | 8 339          |
| Värmeanläggning/undercentral | 30 191        | 0              |
| Elinstallationer             | 2 038         | 1 710          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0             | 6 986          |
| Hissar                       | 1 564         | 18 145         |
| Fönster                      | 14 647        | 505            |
| Vattenskada                  | 0             | 113 458        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 24 391        | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>94 465</b> | <b>152 346</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2023     | 2022          |
|------------------|----------|---------------|
| Elinstallationer | 0        | 23 312        |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b> | <b>23 312</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 49 292         | 57 048         |
| Uppvärmning             | 347 214        | 298 805        |
| Vatten                  | 63 015         | 53 178         |
| Sophämtning/renhållning | 45 971         | 57 600         |
| Grovsopor               | 8 487          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>513 980</b> | <b>466 630</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 55 090         | 50 891         |
| Bredband               | 59 253         | 59 220         |
| Fastighetsskatt        | 78 114         | 76 994         |
| Korr. fastighetsskatt  | 41 130         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>233 587</b> | <b>187 105</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023          | 2022           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 658           | 313            |
| Tele- och datakommunikation     | 2 734         | 1 001          |
| Juridiska åtgärder              | 0             | 1 719          |
| Övriga förluster                | 343           | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 023        | 16 877         |
| Styrelseomkostnader             | 0             | 4 727          |
| Fritids och trivselkostnader    | 0             | 568            |
| Föreningskostnader              | 3 598         | 1 613          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 47 238        | 45 880         |
| Överlåtelsekostnad              | 5 514         | 0              |
| Administration                  | 2 092         | 11 640         |
| Konsultkostnader                | 0             | 110 422        |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 340         | 4 340          |
| <b>Summa</b>                    | <b>84 540</b> | <b>199 099</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 29 600        | 37 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 7 730         | 10 055        |
| <b>Summa</b>        | <b>37 330</b> | <b>47 055</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 488 999        | 118 710        |
| <b>Summa</b>                 | <b>488 999</b> | <b>118 710</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 32 690 259        | 32 690 259        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>32 690 259</b> | <b>32 690 259</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 837 516        | -1 628 413        |
| Årets avskrivning                             | -208 728          | -209 103          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 046 244</b> | <b>-1 837 516</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>30 644 015</b> | <b>30 852 743</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 343 300</i> | <i>11 343 300</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 590 000        | 21 590 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 279 000        | 14 279 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>35 869 000</b> | <b>35 869 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                    | 145 193        | 142 555          |
| Skattefordringar               | 0              | 41 130           |
| Klientmedel                    | 0              | 444 027          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 6 219          | 0                |
| Transaktionskonto              | 175 829        | 0                |
| Borgo räntekonto               | 567 832        | 462 393          |
| <b>Summa</b>                   | <b>895 073</b> | <b>1 090 105</b> |

#### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                   | 2023-12-31 | 2022-12-31    |
|-------------------|------------|---------------|
| Upplupna intäkter | 0          | 63 343        |
| <b>Summa</b>      | <b>0</b>   | <b>63 343</b> |

#### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-06-30               | 4,55 %                  | 18 832 788          | 19 025 944          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>18 832 788</b>   | <b>19 025 944</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 193 156             | 19 025 944          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 867 008 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Förutbet hyror/avgifter | 275 244        | 187 140        |
| <b>Summa</b>            | <b>275 244</b> | <b>187 140</b> |

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 20 226 000 | 20 226 000 |

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En relining av avloppsstammar kommer att ske under 2024

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Carl-Johan Andersson  
Styrelseledamot

---

Patrik Andreas Johansson  
Ordförande

---

Robert Pålsson  
Styrelseledamot

---

Yvonne Birgitta Ilona Epps  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO  
Maria jönsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 16:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.03.2024 09:40

DOCUMENT ID:

BJESMEp9Rp

ENVELOPE ID:

H1gBMVacAa-BJESMEp9Rp

DOCUMENT NAME:

Brf Höken 1, 769612-0729 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Yvonne Birgitta Ilona Epps<br>gittangran@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 22.03.2024 09:58<br>22.03.2024 09:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1946/03/05)<br>IP: 78.68.227.196  |
| 2. PATRIK ANDREAS JOHANSSON<br>andreasjohansson82@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 22.03.2024 10:11<br>22.03.2024 10:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/06/12)<br>IP: 84.216.128.20  |
| 3. ROBERT PÅLSSON<br>palssonrobert@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 22.03.2024 14:37<br>22.03.2024 14:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/08/05)<br>IP: 78.70.183.196  |
| 4. CARL-JOHAN ANDERSSON<br>calle.andersson0826@icloud.com   |  Signed<br>Authenticated | 22.03.2024 15:33<br>22.03.2024 10:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/08/26)<br>IP: 78.72.111.89   |
| 5. Annika Maria Jönsson<br>maria.jonsson@bdo.se             |  Signed<br>Authenticated | 22.03.2024 16:06<br>22.03.2024 16:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/11/11)<br>IP: 98.128.181.214 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höken 1  
Org.nr. 769612-0729

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höken 1 för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 upphöra med 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 Höken 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum för digital signering

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 16:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.03.2024 09:40

DOCUMENT ID:

HJMhMV65CT

ENVELOPE ID:

Hy-Hf4Tq0a-HJMhMV65CT

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Annika Maria Jönsson |  Signed | 22.03.2024 16:04 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) |
| maria.jonsson@bdo.se    | Authenticated                                                                            | 22.03.2024 16:04 | Low    | IP: 98.128.181.214               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed