



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Höken 1



# 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Höken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2019 och 2049.
- 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.
- 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 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Robert Pålsson	Ordförande	
Per-Gunnar Zenon Andersson	Ledamot	avgår vid stämman
Birgitta Epps	Ledamot	
Patrik Andreas Johansson	Ledamot	
Christian Winblad	Ledamot	avgått under året

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per-Gunnar Zenon Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Jönsson	Ordinarie Extern	BDO
---------------	------------------	-----

### Valberedning

Bengt Avodin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 49	2008	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

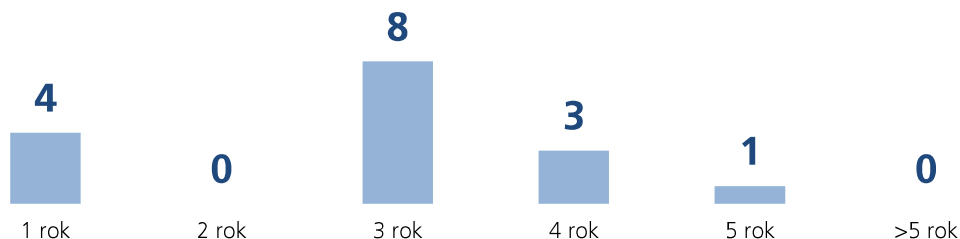
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 016 m<sup>2</sup>, varav 1 605 m<sup>2</sup> utgör boyta och 411 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Malmö Stad, butik Torsten	136 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Martela,	142 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Hair Artbytess AB	95 m <sup>2</sup>	2022-10-31
Martela, lagerutrymme	38 m <sup>2</sup>	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Altan på innergården

Tvättstuga i källaren

Cykelrum

Gemensam lokal i källare

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
upphandling av relining och tappvattenrör	2021	
Energideklaration	2021	
ventilationsarbete inför godkänt OVK	2020	
byte av tvättmaskin och torktumlare	2020	
framtagande av underhållsplan	2019	
godkänt OVK	2019 - 2020	
Öppning av gamla, igensatta ventiler	2018	
Omtäckning av mansard inkl. gesimränna	2018	
Yttertakrenovering	2018	
Byte av fönster på våning fem, mot Stora Nygatan samt Fabriksgatan	2018	
Fasadrenovering, omfogning	2018	
färdigställande av ventilationsarbete	2017	
besiktning och översyn av tak o fasad	2017 - 2018	Kanslihuset övertar Teknisk förvaltning, reparationer påbörjas till hösten
spolning av avloppsrör	2016	
installation av spaltventiler i alla lgh, till-luft don	2016	
Förstärka ytterdörrar	2016	montering av plåt.
Renovering av hiss	2015 - 2016	Ny hissmotor, knappsystem och innerdörrar
Byte av plattor i värmexväxlare	2013	
Byte av stamventiler till värmesystemet	2013	
Byte av cirkulationspump	2013	
Tak- och tornrenovering	2013 - 2015	
Byggnation av balkonger mot innergården	2013 - 2015	
Genomsyn och uppdatering av ventilationssystem samt nya fläktar på taket.	2013	
Byggnation av två nya spiraltrappor till innergård	2013 - 2014	
Puts av granitsockel på fasaden.	2012	
Genomfört fuktkontroll källare och vind	2011	
Ny porttelefoni	2011	Nya enheter i varje lägenhet samt i varje port.
Polering av golven i trappuppgångarna	2010	
Byte av takbeklädnad på gårdssidan	2010 - 2011	Bytt takbeklädnad ifrån falsad bandplåt till röd papp
Helrenovering av butikslokalen på hörnan	2010 - 2011	
Putsning och målning av gången ner till källaren	2010	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
relining, byte av tappvattenrör	2021-2023
Byte av fönster lägenheter	2024-2025
Upprustning av källarutrymmen och medlemmarnas förråd	2024-2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

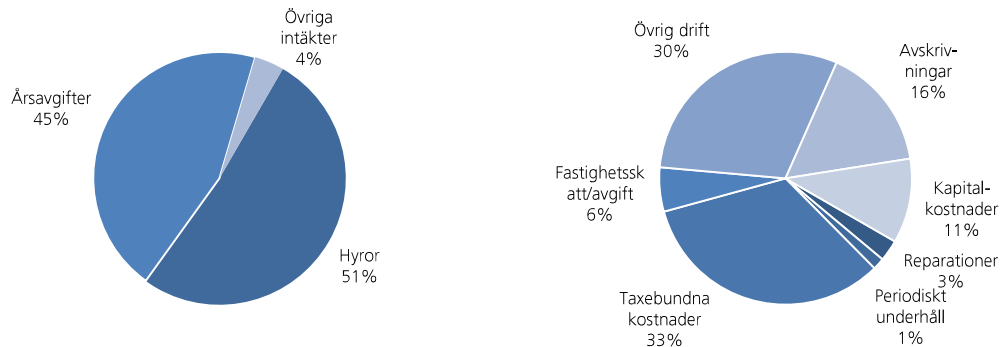
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk Fastighetsförvaltning	Kanslihuset
Internet / TV	Telia (Fiberlan)
Fjärrvärme	E-on
EL	E-on
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Sophantering	Stena Gothard Återvinning AB
Underhåll av hiss	Hisselektra i Malmö AB
V/A	Malmö Stad Va-Verket

### Föreningens ekonomi

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>719 350</b>	<b>389 824</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 522 972	1 493 587
Finansiella intäkter	491	24
Ökning av kortfristiga skulder	60 687	248 212
	<b>1 584 151</b>	<b>1 741 823</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	966 631	947 895
Finansiella kostnader	142 662	224 996
Ökning av kortfristiga fordringar	43 423	38 982
Minskning av långfristiga skulder	194 132	200 424
	<b>1 346 848</b>	<b>1 412 297</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>956 654</b>	<b>719 350</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>237 304</b>	<b>329 526</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

upphandling av projektledning, underökning av stammar och tappvatenrör.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	424	412	385	302
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 107	2 068	1 936	1 899
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 975	12 095	12 220	11 896
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	135	130	139
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	20	20	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	112	129	131
Soliditet (%)	39	38	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	205	112	-91	-1 577
Nettoomsättning (tkr)	1 523	1 484	1 398	1 251

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 605 m<sup>2</sup> bostäder och 411 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	16 002 910	0	0	16 002 910
Upplåtelseavgifter	2 129 521	0	0	2 129 521
Kapitaltillskott	971 500	0	0	971 500
Fond för yttre underhåll	320 841	106 947	0	213 894
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 424 772</b>	<b>106 947</b>	<b>0</b>	<b>19 317 825</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-7 195 117	-106 947	111 617	-7 199 787
Årets resultat	205 068	205 068	-111 617	111 617
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 990 049</b>	<b>98 121</b>	<b>0</b>	<b>-7 088 170</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 434 723</b>	<b>205 068</b>	<b>0</b>	<b>12 229 655</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	205 068
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 088 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 947
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 990 049</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

19 952
<b>-6 970 097</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 441	1 484 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-469	9 284
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 522 972</b>	<b>1 493 587</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-838 800	-857 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 447	-57 508
Personalkostnader	Not 6	-49 384	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 103	-209 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 175 734</b>	<b>-1 156 998</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>347 239</b>	<b>336 589</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 662	-224 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 171</b>	<b>-224 972</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>205 068</b>	<b>111 617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>205 068</b>	<b>111 617</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	31 061 846	31 270 949
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>31 061 846</b>	<b>31 270 949</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31 061 846</b>	<b>31 270 949</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 706
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 162 340	874 908
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 162 340</b>	<b>881 614</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	343	343
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>343</b>	<b>343</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 162 684</b>	<b>881 957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 224 530</b>	<b>32 152 906</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 132 431	18 132 431
Kapitaltillskott		971 500	971 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	320 841	213 894
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 424 772</b>	<b>19 317 825</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 195 117	-7 199 787
Årets resultat		205 068	111 617
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 990 049</b>	<b>-7 088 170</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 434 723</b>	<b>12 229 655</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 026 100	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 026 100</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	193 000	19 413 232
Leverantörsskulder		56 016	57 658
Skatteskulder		5 707	14 845
Övriga skulder		282 562	256 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	226 422	181 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>763 707</b>	<b>19 923 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 224 530</b>	<b>32 152 906</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Balkong/terrass	35 år	35 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	679 961	661 763
Hyror lokaler momspliktiga	785 881	771 251
Bredbandsintäkter	57 600	57 600
Hysesrabatt	0	-6 333
Öresutjämning	0	22
	<b>1 523 441</b>	<b>1 484 303</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	-469	9 284
	<b>-469</b>	<b>9 284</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 523	95 022
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 368
	Städning enligt beställning	0	3 318
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 250
	Hissbesiktning	1 895	1 833
	Myndighetstillsyn	9 382	0
	Gemensamma utrymmen	18 530	314
	Gård	0	5 937
	Serviceavtal	32 514	2 818
	Förbrukningsmateriel	12 455	651
	Teleport/hissanläggning	651	650
	Brandskydd	650	1 197
		<b>165 599</b>	<b>163 358</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	8 379	0
	Tvättstuga	0	11 918
	VVS	0	2 198
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 768
	Ventilation	0	38 243
	Elinstallationer	0	1 804
	Hiss	15 250	13 777
	Fönster	486	37 265
	Skador/klotter/skadegörelse	11 835	0
		<b>35 950</b>	<b>111 974</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	19 952	0
		<b>19 952</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 387	31 583
	Värme	295 270	272 748
	Vatten	47 702	40 527
	Sophämtning/renhållning	51 515	48 360
	Grovsopor	4 085	1 738
		<b>436 959</b>	<b>394 955</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 382	46 189
	Bredband	59 122	67 701
		<b>106 504</b>	<b>113 890</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 834</b>	<b>73 354</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>838 800</b>	<b>857 532</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	625	919
	Tele- och datakommunikation	1 165	-7 372
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	16 901	16 462
	Föreningskostnader	433	0
	Styrelseomkostnader	3 287	-3 935
	Studieverksamhet	0	1 233
	Förvaltningsarvode	44 823	43 941
	Administration	1 771	1 580
	Konsultarvode	5 172	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 230
		<b>78 447</b>	<b>57 508</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	39 910	25 000
	Sociala kostnader	9 474	7 855
		<b>49 384</b>	<b>32 855</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	173 190	173 190
	Förbättringar	35 913	35 913
		<b>209 103</b>	<b>209 103</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 690 259	32 690 259
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 690 259</b>	<b>32 690 259</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 419 310	-1 210 207
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 103	-209 103
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 628 413</b>	<b>-1 419 310</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 061 846</b>	<b>31 270 949</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 343 300	11 343 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 637 000	19 637 000
	Taxeringsvärde mark	16 012 000	16 012 000
		<b>35 649 000</b>	<b>35 649 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 600 000	30 600 000
	Lokaler	5 049 000	5 049 000
		<b>35 649 000</b>	<b>35 649 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning vidarefakturering	0	469
	Skattekonto	147 389	146 557
	Skattefordran	58 641	0
	Klientmedel hos SBC	606 240	719 007
	Fordringar kreditfakturor	0	8 875
	Räntekonto hos SBC	350 070	0
		<b>1 162 340</b>	<b>874 908</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	213 894	106 947
	Reservering enligt stadgar	106 947	106 947
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>320 841</b>	<b>213 894</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,620 %	19 219 100	19 413 232	2023-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 219 100</b>	<b>19 413 232</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-193 000	-19 413 232	
			<b>19 026 100</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 254 100 kr.

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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	20 226 000	20 226 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	7 855
	Ränta	0	458
	Avgifter och hyror	226 422	148 185
		<b>226 422</b>	<b>181 498</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad relining och byte av tappvattenrör.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Robert Pålsson  
Ordförande

Per-Gunnar Zenon Andersson  
Ledamot

Birgitta Epps  
Ledamot

Patrik Andreas Johansson  
Ledamot

Christian Winblad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Maria Jönsson  
Auktoriserad revisor  
BDO

# 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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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. Risker 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 överträdelse 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

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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