

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret

2017

Handwritten signature

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1985 och bedriver sedan dess bostadsrättsförening med enbart bostäder. I föreningen finns 149 lägenheter, 74 garage, 79 parkeringsplatser, 8 gästparkeringsplatser, grönområden och en kvartersgård. Föreningen har fastigheterna försäkrade i Trygg-Hansa, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Genom avtal med Brandsäkra AB har föreningen ett fullgott brandskyddsarbete enligt lagstiftningen.

LÄGENHETSBYTEN

Under året har 15 bostadsrätter bytt ägare, genomsnittligt pris per kvm 23 417 kr.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande Britt-Marie Åhman
Ledamot Katarina Axelsson
Ledamot Per-Olof Davidsson t.o.m.31/5-17
Ledamot Kjell Hammar
Ledamot Arvid Slätis
Ersättare Anna Wisell
Ersättare Sebastian Nordström

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING:

Anette Flodmark-Blom, Anna-Lena Konradsson och Anita Lövestedt.

REVISION: Bokslut & revision utförs av Hammarbergs revisionsbyrå enligt stämmobeslut.
Auktoriserad revisor är Alexandra Lindquist.

PERSONAL

Fastighetsskötare Kjell Strandberg t.o.m. 6 april 60 %
Praktikant/fastighetsskötare Emil Lindström 75 % fr.o.m. 1/6-17 100%
Kanslist Anna Wisell
Kassör Annelie Gustavsson
Underhållsansvarig Per-Olof Davidsson t.o.m. 31 maj -17
Fastighetsskötare Kjell Strandberg slutade sin anställning den 6 april efter 31 år och 6 månader i föreningen.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor.

Ett ytterligare nyckeltal: medlemmars lån genom föreningen är 3 669kr/kvm

Handwritten signature: Lena KH

Under 2017 har följande investeringar, reparations- och underhållsarbeten utförts.

Fiberanslutning till alla lägenheter.
Sista etappen trappträcken har bytts ut.
Resterande uteplatsers träräcken har renoverats och målats.
Armbågskontakter har installerats i höghusen.
Fällning av träd enligt planering har genomförts.
Boulebana har anlagts den blev visserligen klar ganska sent på året invigning var den 28 oktober
I tvättstugorna 41 och 25 har nya manglar installerats

Inför 2018 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen.

Ombyggnad av lektyr.
Spaljé mot parkering vid 41, 43 och 39
Ny tvättmaskin till 41
Renovering av kvartersgårdens kök.

ÖVRIGT:

Föreningen höll årsstämma den 18:e maj i Rodenkyrkan. 36 medlemmar deltog. Inbjuden som ordförande för stämman var Bernd Schüller.

Vid föreningens budgetstämma den 15 november var det 19 närvarande medlemmar som beslutade om budget för 2018.

Föreningen har sedan 2011 en hemsida där medlemmar, mäklare och allmänhet kan hämta information om föreningen.

Lördagen den 22 april var den årligen återkommande städdagen på området. Ett 20-tal medlemmar barn och vuxna är ute med krattor och sekatorer, krattar och klipper bort växter, städar och gör fint. Därefter blir det varm korv och fika. Ett bra tillfälle att känna delaktighet i föreningen.

Med anledning av det låga ränteläget, har föreningens samtliga lån en löptid om 3 månader. Lånen löper med samma ränta tre månader som justeras när tre månader förflutit till ny aktuell ränta.

Från styrelsens sida ser vi inte, att inom de närmsta åren behöva höja månadsavgiften. Orosmoln tonar visserligen upp sig vad avser kommunens vatten- och renhållningsavgifter.

Föreningen uppvaktar Kommunen och Nobina med önskemål om att stadsbussen ska trafikera Knutbyvägen.

Föreningen har även skrivit till kommunen med fråga att kunna använda Tomtevägens västra sida för att utöka antalet parkeringsplatser, svaret från kommunen har blivit nej.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 107	8 108	8 060
Resultat efter finansiella poster	2 186	2 112	-4 230
Soliditet (%)	33	30	26

Handwritten signature: Bernd Schüller

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 601 600	5 143 618	6 024 896	2 111 817	16 881 931
Disposition av föregående års resultat:		-200 114	2 311 931	-2 111 817	0
Årets resultat				2 186 370	2 186 370
Belopp vid årets utgång	3 601 600	4 943 504	8 336 827	2 186 370	19 068 301


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 336 827
årets vinst	2 186 370
	10 523 197

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	360 219
i ny räkning överföres	10 162 978
	10 523 197

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Bona KH 16/11 

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter	2	8 106 515	8 108 237
Övriga rörelseintäkter		8 129	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 114 644	8 108 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 461 200	-3 146 377
Övriga externa kostnader	4	-159 465	-130 902
Personalkostnader	5	-750 186	-885 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 114 839	-1 117 093
Summa rörelsekostnader		-5 485 690	-5 279 956
Rörelseresultat		2 628 954	2 828 281
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		55 748	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367	1 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 699	-717 773
Summa finansiella poster		-442 584	-716 464
Resultat efter finansiella poster		2 186 370	2 111 817
Resultat före skatt		2 186 370	2 111 817
Åretsresultat		2 186 370	2 111 817

Olivia M. K. L. S.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 160 993	49 018 183
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 910 701	2 059 850
Summa materiella anläggningstillgångar		50 071 694	51 078 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	2 725 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 725 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		52 796 694	53 578 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		149 640	138 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 082	159 652
Summa kortfristiga fordringar		327 722	298 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 257 991	2 855 554
Summa kassa och bank		5 257 991	2 855 554
Summa omsättningstillgångar		5 585 713	3 153 902
SUMMA TILLGÅNGAR		58 382 407	56 731 935

Summa 2017 58 382 407 *RS*

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 601 600	3 601 600
Reservfond		4 943 504	5 143 618
Summa bundet eget kapital		8 545 104	8 745 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 336 827	6 024 896
Årets resultat		2 186 370	2 111 817
Summa fritt eget kapital		10 523 197	8 136 713
Summa eget kapital		19 068 301	16 881 931
Avsättningar			
Inre reparationsfond		101 736	103 265
Summa avsättningar		101 736	103 265
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 355 736	37 822 025
Summa långfristiga skulder		37 355 736	37 822 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	644 436	661 474
Leverantörsskulder		128 282	118 449
Övriga skulder		219 510	218 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		864 406	926 011
Summa kortfristiga skulder		1 856 634	1 924 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 382 407	56 731 935

Handwritten signature and initials

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad uteplats & balkonger	10 år
Fjärrvärmeinstallation	5 år
Värmepumpar	20 år
Takrenovering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

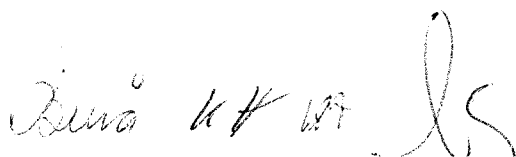
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Hysesintäkter		
Årsavgifter	7 512 549	7 507 545
Hysesintäkter garage & p-platser	425 530	425 140
Hysesintäkter kvarterslokal	4 140	7 190
Satellitavgift	105 551	105 492
Övriga hyresintäkter	58 745	62 870
	8 106 515	8 108 237



Not 3 Driftkostnader


	2017	2016
Vatten & Avlopp	856 398	814 738
El	836 846	914 929
Renhållning & städning	262 191	263 447
Satellitsändning	105 600	106 281
Fastighetsskatt	195 935	188 932
Försäkringskostnader	142 123	131 331
Underhåll fastighet	151 476	106 205
Underhåll hissar	25 540	21 491
Underhåll tvättstugor	5 523	15 474
Underhåll värmepumpar	87 321	6 638
Yttre reparation & underhåll	784 332	565 031
Övrigt underhåll	7 915	0
Övriga fastighetskostnader	0	11 880
	3 461 200	3 146 377

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisorsarvode	44 293	42 500
	44 293	42 500

Not 5 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	2	2

Bona WA KA 

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Ingående avskrivningar	-15 834 199	-14 969 180
Årets avskrivningar	-857 190	-865 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 691 389	-15 834 199
Utgående redovisat värde	48 160 993	49 018 183
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	119 000 000	119 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 543 868	3 461 368
Inköp	108 500	82 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 652 368	3 543 868
Ingående avskrivningar	-1 484 018	-1 231 944
Årets avskrivningar	-257 649	-252 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 741 667	-1 484 018
Utgående redovisat värde	1 910 701	2 059 850

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 450 000
Inköp	1 225 000	50 000
Försäljningar/utrangeringar	-1 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 725 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 725 000	2 500 000


Denna KH är KS

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	2 725 000	2 913 259
	2 725 000	2 913 259

Not 10 Långfristiga skulder

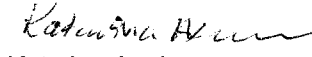
	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	644 436	661 474
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	2 577 744	2 645 896
Förfaller senare än fem år från balansdagen	34 777 992	35 176 129
	38 000 172	38 483 499

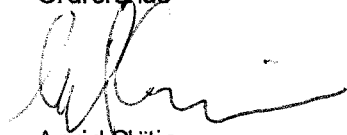
Anna M U GA 

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 22 april 2018

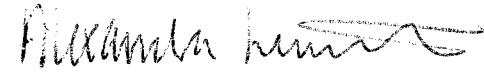

Britt-Marie Ahman
Ordförande


Katarina Axelsson


Arvid Slätis


Kjell Hammar

Min revisionsberättelse har lämnats 23 april 2018


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höken 3

Org.nr 716418-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-12 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 3 för räkenskapsåret 2017 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 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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Norrtälje 23 april 2018



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor