



Org Nr: 702000-9689

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Org.nr: 702000-9689

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Höken 31 i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	89	5 775
Hysesrätter	1	53
Lokaler	11	2 511
Parkeringar och garageplatser	73	0

Föreningens fastighet är byggd år 1963. Värdeår 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Slutförande av fönsterbytet
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lokalerna
Renovering av cykelrummet

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020		Målning av taket och förbättrad taksäkerhet
2020		Anordna en gymnastiklokal för medlemmarna
2020		Stampsugning
2020		Solcellsutredning
2020		Trapphusrenovering
2020		Renovering av nedre gården



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Renovering av fasad och kungsbalkonger	
2018	Fönsterbyte	
2018	Ny ventilation för tre butikslokaler	
2018	Energideklaration	
2017	Nya hissar i uppgång 116, 118 och 120	
2017	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	
2017	Upphandling av fasad-och fönsterrenovering	
2017	Slutförande av installation av fibernät och nytt låssystem	
2017	Brandsyn av lokalerna i gatuplanet	
2016	Renovering av två kungsbalkonger efter vattenskador	
2016	Upphandlat fibernät och nytt låssystem	
2015	Nya entrépartier	
2015	Byte av en tvättmaskin och två torktumlare	
2014	Byte av tvättmaskin och torkskåp i grovtvättstugan	
2014	Renovering av garageplattor	
2013	Byte av tvättmaskiner och torkskåp. Installation av värmeslingor i stuprören	
2013	Renovering av fritidslokal	
2012	Ny hiss i 122, renovering gård färdigställs	
2011	Påbörjande av gårdsrenovering	
2010	Våtrumsrenovering/Stambyte	
2009	Renovering av kungsbalkonger	
2008	Utredning om kungsbalkongerna, energideklaration, installation av sopsug	

Övriga väsentliga händelser

Vid fastighetstaxeringen fick fastigheten det nya värdeåret 1980 som resultat av de omfattande renoveringar som har genomförts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Barbro Örjeheim	Sekreterare
Berit Wiese	Vice ordförande
Hans Nordberg	Ordförande
Kerstin Thufvesson	HSB-ledamot
Lars Orvar Pålsson	Ledamot
Marcus Åberg	Ledamot
Thomas Deutschmann	Ledamot
Ulrika von Vegesack	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berit Wiese, Hans Nordberg och Lars Pålsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

ix



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Berit Wiese, Barbro Örjeheim, Hans Nordberg och Marcus Åberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anne Rogwall Föreningsvald ordinarie
Peter Wenkler Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Cindy Nanberg sammankallande, Sandra Persson och Anne Rogwall.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-27.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 124 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 2 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	281	274	256	254	255
Totala Intäkter kr/kvm	840	796	800	793	813
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	209	255	309	272	295
Belåning, kr/kvm	4 317	4 317	2 398	2 398	2 518
Räntekänslighet	22%	23%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	456	411	414	423	378
Energikostnader kr/kvm	172	176	160	180	162

21



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 001	6 640	6 671	6 616	6 778
Resultat efter finansiella poster	179	46	823	197	1 534
Soliditet	25%	24%	37%	35%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 001 186
Rörelsekostnader	-	6 443 901
Finansiella poster	-	378 478
Årets resultat		178 807

Planerat underhåll	+	507 216
Avskrivningar	+	1 052 877
Årets sparande		1 738 900

Årets sparande per kvm total yta 209

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 995	0	5 694 068	5 369 046	46 278
Reservering till fond 2019			264 000	-264 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-507 216	507 216	
Balanserad i ny räkning				46 278	-46 278
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					178 807
Belopp vid årets slut	1 406 995	0	5 450 852	5 658 540	178 807

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 415 324
Årets resultat	178 807
Reservering till underhållsfond	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond	507 216
Summa till stämmans förfogande	5 837 347

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 837 347
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

lx

**HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	47 958 544	29 577 058
Pågående nyanläggningar	Not 9	353 836	16 445 715
		<u>48 312 380</u>	<u>46 022 773</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 312 880</u>	<u>46 023 273</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 11	12 960	12 960
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		109 537	247 760
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 224 386	5 937 463
Placeringskonto HSB Stockholm		3 245	3 242
Övriga fordringar	Not 12	16 392	59 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	254 111	229 317
		<u>3 607 672</u>	<u>6 476 849</u>
Kassa och bank	Not 14	101 825	52 175
Summa omsättningstillgångar		<u>3 722 457</u>	<u>6 541 984</u>
Summa tillgångar		<u>52 035 337</u>	<u>52 565 257</u>



Org Nr: 702000-9689

HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 406 995	1 406 995
Reservfond	348 208	348 208
Yttre underhållsfond	5 450 852	5 694 068
	<u>7 206 055</u>	<u>7 449 271</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 658 540	5 369 046
Årets resultat	178 807	46 278
	<u>5 837 347</u>	<u>5 415 324</u>

Summa eget kapital

13 043 402

12 864 595

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
		36 000 000	36 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		271 714	1 928 244
Skatteskulder		60 545	53 131
Fond för inre underhåll		735 025	700 701
Övriga skulder	Not 16	590 998	178 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 333 653</u>	<u>840 341</u>
		2 991 935	3 700 662

Summa skulder

38 991 935

39 700 662

Summa eget kapital och skulder**52 035 337****52 565 257**

**HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	178 807	46 278
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 052 877	665 236
Utragering fönsterkomponenter	470 664	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 702 348</u>	<u>711 514</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	156 104	-41 961
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-708 727</u>	<u>1 456 899</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 149 725	2 126 452
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 813 148</u>	<u>-16 238 738</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 813 148	-16 238 738
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	16 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>16 000 000</u>
Årets kassaflöde	-2 663 423	1 887 714
Likvida medel vid årets början	5 992 880	4 105 166
Likvida medel vid årets slut	3 329 457	5 992 880

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *ny*



Org Nr: 702000-9689

HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 621 801	1 584 949
	Hyror	5 373 052	5 165 653
	Bredband	36 000	33 600
	Övriga intäkter	218 342	202 239
	Bruttoomsättning	<u>7 249 195</u>	<u>6 986 441</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-185 900	-284 178
	Hyresförluster	-9	-9
	Avsatt till inre fond	-62 100	-62 100
		<u>7 001 186</u>	<u>6 640 154</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	360 592	401 252
	Reparationer	686 468	350 806
	El	205 618	225 758
	Uppvärmning	1 141 962	1 145 282
	Vatten	89 186	94 484
	Sophämtning	55 652	49 957
	Fastighetsförsäkring	90 617	74 288
	Kabel-TV och bredband	139 639	145 543
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	667 684	592 178
	Förvaltningsarvoden	346 812	333 401
	Övriga driftkostnader	14 718	10 486
		<u>3 798 947</u>	<u>3 423 435</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	1 545
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 227	52 606
	Administrationskostnader	42 414	69 925
	Extern revision	16 481	10 516
	Konsultkostnader	29 948	11 790
	Medlemsavgifter	42 530	42 432
		<u>169 601</u>	<u>188 814</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	216 500	173 490
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Löner och övriga ersättningar	157 253	199 403
	Sociala avgifter	60 643	60 123
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		<u>444 596</u>	<u>443 216</u>
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering fönsterkomponenter	-470 664	0
		<u>-470 664</u>	<u>0</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 241	1 228
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	1 030
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	33
	Övriga ränteintäkter	1 476	651
		<u>2 720</u>	<u>2 941</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	380 848	458 929
	Övriga räntekostnader	350	350
		<u>381 198</u>	<u>459 279</u>

EK



HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	38 817 131	38 817 131
Anskaffningsvärde mark	2 846 405	2 846 405
Årets utrangeringar	-521 451	0
Årets investeringar	19 905 027	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 047 112	41 663 536
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 086 478	-11 421 242
Årets avskrivningar	-1 052 877	-665 236
Årets utrangeringar	50 787	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 088 568	-12 086 478
Utgående bokfört värde	47 958 544	29 577 058
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	22 000 000	14 000 000
Summa taxeringsvärde	238 000 000	188 000 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	16 445 715	206 977
Årets investeringar	3 813 148	16 238 738
Omklassificering till byggnad	-19 905 027	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 836	16 445 715
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Bostadsrätter	12 960	12 960
	12 960	12 960
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 392	21 272
Skattefordran	0	37 795
	16 392	59 067
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	202 134	189 771
Upplupna intäkter	51 977	39 546
	254 111	229 317

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm

Noter

2019-12-31

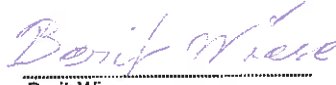
2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17/5-2020



Barbro Örjeheim


Berit Wiese


Hans Nordberg


Kerstin Thufvesson


Lars Orvar Pålsson



Marcus Åberg



Thomas Deutschmann


Ulrika von Vegesack

Vår revisionsberättelse har 2020-04-21

lämnats beträffande denna årsredovisning


ANNE ROGVALL
Av föreningen vald revisor

2020-05-19

Joakim Heim
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Höken i Stockholm, org.nr. 702000-9689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höken i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Höken i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

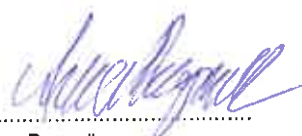
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/5-2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Anne Rogwall
Av föreningen vald revisor