

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att bo i en Bostadsrättsförening – Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter gentemot föreningen. Du bor tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Föreningen registrerades år 1985 och bedriver sedan dess bostadsrättsförening med enbart bostäder. I föreningen finns 149 lägenheter, 74 garage, 79 parkeringsplatser, 8 gäst- parkeringsplatser, 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.

I området finns fiber indraget, medlem väljer själv vilken operatör som hen vill använda för internet och TV.

Föreningens omarbetade stadgar antogs den 16 maj och 30 maj 2022..

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsbyten

Under året har 24 bostadsrätter bytt ägare, 1 bostadsrätter har genom gåva/arv eller överlåtelse bytt ägare, 23 bostadsrätter har sålts med ett genomsnittligt pris per kvm 27 480 kr/kvm (2021: 26873kr/kvm)

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande	Anita Mattsson tom 2022-05-30
Ordförande	Gudrun Lönning from 2022-06-07
Vice ordförande	Britt-Marie Åhman from 2022-06-07
Ledamot	Elvis Carlsson
Ledamot	Matilda Löfgren tom 2022-07-31
Ledamot	Lisa Fogelström
Suppleant	Björn Lönning
Suppleant	John Årnström tom 2022-12-31

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten utöver de protokollförda sammanträdena.

Valberedning

Anette Flodmark-Blom, Anna-Lena Konradsson och Karin Hedén.

Revision

Bokslut och revision utförs av Hammarbergs revisionsbyrå enligt stämmabeslut.

PERSONAL

Fastighetsskötare	Emil Lindström
Kanslist/kassör	Annelie Gustafsson

EKONOMISK ÖVERSIKT:

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor.

Nyckeltal

Medlemmars lån genom föreningen är:

2022 3 277 kr/kvm
2021 3 334kr/kvm
2020 3 435kr/kvm
2019 3 540kr/kvm
2018 3 624kr/kvm

Medlemmars räntekostnad:

2022 34,44kr /kvm
2021 31,33 kr/kvm
2020 42,92 kr/kvm
2019 39,33 kr/kvm
2018 38,16 kr/kvm

Under 2022 har följande investeringar, reparations- och underhållsarbeten utförts.

Lägenhetsdörrar till låghusen har varit/är en långdragen historia, under hösten har de flesta fått nya ytterdörrar i låghusen. Föreningen har fått en ny grillplats. Det har tagits fram en ny underhållsplan som indikerar på ett underhåll i storlkesordningen genomsnitt 3 miljoner/år.

Under 2023 planeras översyn av värmeförsäljningen till föreningens lägenheter, renovering av uteplatser och förråd till låghusen samt iordningsställande av laddplatser för el-bilar.

ÖVRIGT

Föreningen höll extrastämma 16 maj för beslut om nya stadgar och årsstämma den 30 maj i Rodenkyrkan. Inbjuden att som ordförande leda stämman var Roland Karlsson.

Trivselgruppen anordnade i kvartersgården ett Julfirande vid Luciatid. Ca 30 medlemmar drack glögg med tillbehör, kaffe, lussebröd och pepparkaka.

Föreningen har satt om fem lån i Handelsbanken

Skuldbelopp 4 008 846 0,90% bundet till 25-06-30
Skuldbelopp 5 462 916 1,04% bundet till 26-06-30
Skuldbelopp 7 964 463 0,71% bundet till 24-04-30
Skuldbelopp 5 686 280 0,83% bundet till 24-06-30
Skuldbelopp 10 665 627 2,74% bundet till 26-04-30

Under året har alla fått uppleva hög inflation och ökade kostnader på till exempel drivmedel och energi. Det gör att föreningens kostnader ökar och det kan därför inte vara uteslutet att avgifterna kan komma att justeras uppåt.

Föreningen har sedan 2011 en hemsida, hoken3.se, där medlemmar, mäklare och allmänhet kan hämta information.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 092	8 007	8 115	8 124
Resultat efter finansiella poster	1 465	285	-1 178	1 438
Soliditet (%)	40	38	38	37

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 601 600	6 384 380	12 035 717	285 282	22 306 979
Disposition av föregående års resultat:		360 219	-74 937	-285 282	0
Årets resultat				1 464 610	1 464 610
Belopp vid årets utgång	3 601 600	6 744 599	11 960 780	1 464 610	23 771 589

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 960 780
årets vinst	1 464 610
	13 425 390

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	360 219 13 065 171 13 425 390
---	--

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter	2	8 092 107	8 006 824
Övriga rörelseintäkter		32 369	50 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 124 476	8 057 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 143 996	-5 052 815
Övriga externa kostnader	4	-219 005	-233 376
Personalkostnader	5	-929 480	-1 010 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-941 233	-1 098 079
Summa rörelsekostnader		-6 233 714	-7 394 962
Rörelseresultat		1 890 762	662 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 415	1 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 567	-377 808
Summa finansiella poster		-426 152	-376 791
Resultat efter finansiella poster		1 464 610	285 282
Resultat före skatt		1 464 610	285 282
Årets resultat		1 464 610	285 282

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 426 848	45 173 677
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 757 248	1 951 652
Summa materiella anläggningstillgångar		46 184 096	47 125 329
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	4 600 000	4 600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 600 000	4 600 000
Summa anläggningstillgångar		50 784 096	51 725 329
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 660
Övriga fordringar		215 330	171 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 158	209 035
Summa kortfristiga fordringar		453 488	384 140
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 721 055	5 949 038
Summa kassa och bank		7 721 055	5 949 038
Summa omsättningstillgångar		8 174 543	6 333 178
SUMMA TILLGÅNGAR		58 958 639	58 058 507

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 601 600	3 601 600
Reservfond		6 744 599	6 384 380
Summa bundet eget kapital		10 346 199	9 985 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 960 780	12 035 717
Årets resultat		1 464 610	285 282
Summa fritt eget kapital		13 425 390	12 320 999
Summa eget kapital		23 771 589	22 306 979
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 201 376	22 682 505
Summa långfristiga skulder		33 201 376	22 682 505
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	586 756	11 692 383
Leverantörsskulder		194 799	231 083
Inre reparationsfond		66 051	66 051
Övriga skulder		148 810	146 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		989 258	932 854
Summa kortfristiga skulder		1 985 674	13 069 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 958 639	58 058 507

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
Fjärrvärmeinstallation	10 år
Värmepumpar	20 år
Takreivering	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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hysesintäkter		
Årsavgifter	7 506 324	7 506 324
Hysesintäkter garage & p-platser	516 584	460 572
Hysesintäkter kvarterslokal	4 580	5 970
Satelitavgift		0
Övriga hyresintäkter	64 619	33 958
	8 092 107	8 006 824

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Vatten & Avlopp	1 031 550	1 023 399
El	951 331	960 562
Renhållning & Städning	311 947	375 928
Satellitsändning	105 492	105 492
Fastighetsskatt	226 331	217 391
Försäkringskostnader	182 431	156 346
Underhåll fastighet	183 870	185 819
Underhåll hissar	25 881	35 073
Underhåll tvättstugor	29 820	5 814
Underhåll värmepumpar	15 009	55 582
Yttre reparation & underhåll	1 057 504	1 864 871
Övrigt underhåll	22 830	66 538
	4 143 996	5 052 815

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisorsarvode	20 625	20 125
	20 625	20 125

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Ingående avskrivningar	-19 678 705	-18 931 876
Årets avskrivningar	-746 829	-746 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 425 534	-19 678 705
Utgående redovisat värde	44 426 848	45 173 677
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	36 000 000
	152 000 000	131 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 697 741	4 697 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 697 741	4 697 741
Ingående avskrivningar	-2 746 089	-2 394 839
Årets avskrivningar	-194 404	-351 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 940 493	-2 746 089
Utgående redovisat värde	1 757 248	1 951 652

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 600 000	4 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 600 000	4 600 000
Utgående redovisat värde	4 600 000	4 600 000

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	4 600 000	5 115 819
	4 600 000	5 115 819

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 33.788.132 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 201 376	33 288 132
	33 201 376	33 288 132
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	586 756	1 086 756
	586 756	1 086 756

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	586 756	1 086 756
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	2 347 024	4 347 024
Förfaller senare än fem år från balansdagen	30 854 352	28 941 108
	33 788 132	34 374 888

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

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

Gudrun Lönning
Ordförande

Lisa Fogelström

Elvis Carlsson

Britt-Marie Åhman

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor