

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hökmossen 1
769633-5780

Räkenskapsåret
2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2016-12-20 och har sitt säte i Nykvarn kommun.

Föreningens verksamhet är att äga och förvalta den egna fastigheten Hökmossen 1 i vilken föreningen upplåter bostadslägenheter till medlemmarna. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Byggnaden färdigställdes under sommaren 2018 och medlemmarna flyttade in under september månad 2018.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Royste Kjellberg	Ordförande	Valdes på stämman 2022
Nilla Johansson		Valdes på stämman 2022
Madeleine Klasson		Valdes på stämman 2022
Linda Salo		Valdes på stämman 2022
Michael Björk		Valdes på stämman 2022

Styrelsesuppleanter

Nicole Alm		Valdes på stämman 2022
Carl Hasserud		Valdes på stämman 2022
Billy Westman		Valdes på stämman 2021

Ordinarie revisorer

Jan Lilja

Valberedning

Lena Ljungbeck		Valdes på stämman 2021
Kristina Kjellberg		Valdes på stämman 2022

h

Fastigheter

Föreningens fastighet omfattar 3 flerfamiljshus inrymmande 14 bostadslägenheter vardera. Samtliga 42 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA är 2400 kvm.

Föreningen har också ha en gemensam byggnad inrymmande gemensamhetslokal och övernattningslägenhet.

Förråd och teknikutrymme finns i separat byggnad.

Föreningen innehar 55 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar, varav 10 st av dessa försetts med carportar och 10 st med elstolpar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring och ett gemensamt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis.

Föreningen har flertalet avtal med främst lokala entreprenörer för att klara av den service som krävs för att uppfylla behov som förväntas dels gällande områdets gestaltning dels gällande övriga sociala och säkerhetsmässiga aspekter.

Medlemsinformation

Föreningen ha 42 medlemslägenheter. Under räkenskapsåret har 4 lägenheter överlåtits.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde. Föreningens redovisar ett resultatmässigt underskott till följd av höga avskrivningar på byggnaderna, avskrivningar är endast en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under räkenskapsåret höjt avgiften vid två tillfällen, höjningarna har skett med 23% respektive med 21%. Föreningen har efter räkenskapsårets utgång per den 1 oktober 2023 beslutat om ytterligare höjning om 5%.

h

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 257	2 103	1 908	1 892	1 067
Resultat efter finansiella poster	-969	-867	-881	-843	-436
Balansomslutning	127 726	128 957	130 056	131 198	132 420
Soliditet (%)	72,1	72,2	72,3	72,9	72,3
Kassalikviditet (%)	5,5	14,2	3,8	126,7	86,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 190 (f:år 192).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 126 600	217 000	-2 377 275	-866 840	93 099 485
Disposition av föregående års resultat:			-866 840	866 840	0
Fond yttre underhåll		84 000	-84 000		0
Årets resultat				-968 504	-968 504
Belopp vid årets utgång	96 126 600	301 000	-3 328 115	-968 504	92 130 981

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 328 114
årets förlust	-968 504
	-4 296 618

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	84 000
i ny räkning överföres	-4 380 618
	-4 296 618

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

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	2 261 235	2 103 587
Övriga intäkter		1 862	0
		2 263 097	2 103 587
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-55 802	-5 375
Driftskostnader	5	-964 102	-1 033 455
Övriga kostnader	6	-211 451	-173 683
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	7	-1 410 677	-1 404 826
		-2 642 032	-2 617 339
Rörelseresultat		-378 935	-513 752
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 570	-353 087
		-589 570	-353 087
Resultat efter finansiella poster		-968 505	-866 839
Resultat före skatt		-968 505	-866 839
Årets resultat		-968 504	-866 840

h

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	126 154 964	127 556 048
Inventarier, verktyg och installationer	9	114 625	7 171
		126 269 589	127 563 219

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar		126 269 589	127 563 219
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	66 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 470	27 561
		33 470	94 053

Bank		1 422 712	1 300 149
-------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 456 182	1 394 202
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		127 725 771	128 957 421
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

96 126 600

96 126 600

Fond för yttre underhåll

11

301 000

217 000

96 427 600

96 343 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 328 114

-2 377 274

Årets resultat

-968 504

-866 840

-4 296 618

-3 244 114

Summa eget kapital

92 130 982

93 099 486

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13, 14, 15

9 125 000

26 006 244

Summa långfristiga skulder

9 125 000

26 006 244

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15

26 006 244

9 429 168

Leverantörsskulder

5 761

54 671

Övriga skulder

2 695

2 494

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

455 089

365 358

Summa kortfristiga skulder

26 469 789

9 851 691

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

127 725 771

128 957 421

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Koncernförhållanden

Företaget har varit moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ har ingen koncernredovisning upprättats.

Dotterbolaget avvecklades under föregående räkenskapsår.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	1 874 823	1 640 163
Fakturering filter	50 400	50 400
Fakturering bredband	100 800	100 800
Hyror garage och parkeringsplatser	208 187	218 955
Övriga intäkter	27 025	93 269
	2 261 235	2 103 587

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Garage och parkeringsplatser	2 889	0
Värme	38 313	0
Övriga reparationer	14 600	5 375
	55 802	5 375

Not 5 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
El för drift och uppvärmning	492 045	368 002
Vatten	113 624	110 474
Sophantering	64 659	67 140
Fastighetsförsäkring	44 385	41 049
Bredband	95 256	79 640
Fastighetsskötsel och städ	121 689	136 277
Kostnader hiss	29 869	37 406
Upprustning samlingslokal	4 960	16 777
Inköp filter	43 375	45 497
Besiktningsskostnader	0	56 375
Övriga kostnader	-45 760	73 952
	964 102	1 032 589

Not 6 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Övriga administrativa kostnader		
Ersättning till revisor	16 250	16 250
Bokföring	46 930	48 597
Övriga konsulttjänster	61 218	20 736
IT-tjänster	5 948	3 199
Övriga administrativa kostnader	7 660	12 517
	138 006	101 299
Styrelsekostnader		
Arvoden	57 500	57 500
Arbetsgivaravgifter arvoden	15 945	14 884
	73 445	72 384
Summa externa kostnader	211 451	173 683

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde och innehavstid. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentindelning, viktad avskrivning	1,24 %
Inventarier, verktyg och installationer	6,67-20 %

Not 8 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	132 576 600	132 576 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 576 600	132 576 600
Ingående avskrivningar	-5 020 552	-3 619 467
Årets avskrivningar	-1 401 084	-1 401 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 421 636	-5 020 552
Utgående redovisat värde	126 154 964	127 556 048

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	18 706	18 706
Inköp	117 047	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 753	18 706
Ingående avskrivningar	-11 535	-7 794
Årets avskrivningar	-9 593	-3 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 128	-11 535
Utgående redovisat värde	114 625	7 171

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Avveckling dotterföretag		-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Reservering enligt stadgar, ingående balans	217 000	133 000
Reservering enligt stämmobeslut	84 000	84 000
	301 000	217 000

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	14 789 572
	0	14 789 572

h

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omförhandling	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Danske Bank, rörligt lån	4,599	2025-09-30	9 125 000	9 125 000
Danske Bank	3,67	2024-01-31	16 881 244	17 185 412
Danske Bank	1,75	2023-10-02	9 125 000	9 125 000
			35 131 244	35 435 412
Kortfristig del av långfristig skuld			26 006 244	9 429 168

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 35.131.244 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa av föreningens nyckeltal negativt på ett felaktigt sätt.

	2023-04-30	2022-04-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 125 000	26 006 244
	9 125 000	26 006 244
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 006 244	9 429 168
	26 006 244	9 429 168

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

6

Not 16 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Nykvarn den 10 september 2023



Royne Kjellberg
Ordförande



Michael Björk



Nilla Johansson

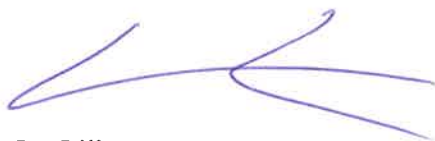


Madeleine Klasson



Linda Salo

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 september 2023



Jan Lilja
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hökmossen 1

Org.nr. 769633-5780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hökmossen 1 för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30.

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 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Hökmossen 1 för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 15 september 2023



Jan Lilja
Auktoriserad revisor