

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret

2023

EE A1
EC 10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, 69 parkeringsplatser, 10 elbilsplatser varav 2st öppna elbilsladdstolpar, 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. Föreningen har ett förvaltningsavtal för fastighetsskötsel med JRF mark AB som har antagits samt omarbetats under året.

Underhållsarbetet som utförts under år 2023 slutförande av dörrbyte för låghus, renovering och ommålning av uteplatser samt förrådsbyggnader, rengöring av balkonger utsida, cykelrensning i föreningen, installation av fjärrvärme, installation av elbilsladdstolpar 10 st på området varav 2 st öppna, 3 st nya bommar har installerats på området, påbörjat byte av takfläktar av hus 37 och 39 projektet fortskrider när möjligheten för takarbete finns, rengöring av moloker 4 st och miljörummet med sina behållare.

I området finns fiber indraget, medlem väljer själv vilken operatör som hen vill använda för internet och TV. Föreningen har valt att ta in fiber-TV genom Sappa inför att det analoga TV-nätet försvinner och har beställt in kabeldragning för nytt LAN-uttag i vardagsrummet.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

EE AI.
ECLF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsbyten

Under året har 10 bostadsrätter bytt ägare, 1 bostadsrätter har överlåtit med 50% ägandeskap, 10 bostadsrätter har sålts med ett genomsnittligt pris per kvm 23 495 kr/kvm (2022 27 480 kr/kvm)

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande Gudrun Lönning tom 2023-06-07 avgick 2023-06-07

Ordförande Lisa Fogelström tom 2024-04-28 på tur att avgå.

Vice ordförande Elvis Carlsson

Ledamot Annie Ivarsson

Ledamot Elin Edberg

Suppleant Fredrick Rönnberg

Suppleant Marcus Hamberg

Suppleant Timo Litén

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

Valberedning Britt-Marie Åman, Gudrun Lönning och Kjell Hammar.

Revision

Bokslut och revision utförs av Hammarbergs revisionsbyrå enligt stämmobeslut.

PERSONAL

Kanslist/kassör Annelie Gustafsson

FÖRVALTNING

JRF Mark AB (JRF), Org nr: 5564663952

JRF är sedan 1987 etablerat i Norra Stockholm där främst yttre skötsel av både större LOU/kommun- och uppdrag till privata fastighetsägare utgör basen i verksamheten. JRFs huvudetablering och huvudkontor finns i Arninge, Täby. Det gör att vi är nära och mycket väl förtrogna med hela Norrort Stockholm.

JRF är idag även lokalt etablerade i Norrtälje, Rimbo, Märsta, Åkersberga och Bro.

EE AI
EC LF

Tjänsteutbud:

- * Yttre mark- och fastighetsskötsel, året-runt
- * Snöröjning och halkbekämpning
- * Inre fastighetsskötsel med tillsyn och felavhjälpning
- * Anläggningsfunktion (lekplatser, ute-gym, pergolas, innergårdar, schaktning och asfaltering m.m.) med egen anläggningspersonal.

EKONOMISK ÖVERSIKT:

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor.

Nyckeltal

Medlemmars lån genom föreningen är:

2023 3 221 kr/kvm

2022 3 277 kr/kvm

2021 3 334kr/kvm

2020 3 435kr/kvm

2019 3 540kr/kvm

2018 3 624kr/kvm

Medlemmars räntekostnad:

2023 47,06 kr/kvm

2022 34,44 kr/kvm

2021 31,33 kr/kvm

2020 42,92 kr/kvm

2019 39,33 kr/kvm

2018 38,16 kr/kvm

Föreningen har satt om fem lån i Handelsbanken

Lån	Skuld 231231	Räntesats	Bundet till
1	7 964 463	0,71	240430
2	5 686 280	0,83	240630
3	3 849 558	0,90	250630
4	10 425 627	2,74	260430
5	5 275 448	1,04	260630
Total skuld 2023-12-31		33 201 376 kr	

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.

Styrelsen beslutade under 2023 att höja avgiften i föreningen med 4,1 % inför 2024.

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

Föreningens kvarterslokal och bastu har under 2023 varit uthyrda. Detta är en medlemsförmån för föreningens medlemmar för att kunna ha kalas, större bjudningar eller likande. Kvarterslokalen 25 st uthyrningar av medlemmar och 6 bokningar för föreningen. Bastun 7 st uthyrningar av medlemmar i föreningen.

Under 2023 har följande investeringar, reparations- och underhållsarbeten utförts.

Norrtälje energi har i ett pilot projekt tillsammans med brf Höken 3 bytt undercentralen i föreningen och tagit över drift och service av undercentral. Föreningens nya värmeförsörjning är sedan augusti 2023 bytt från luft/vatten värmepumpar till fjärrvärme till föreningens lägenheter, renovering av uteplatser och förråd till låghusen samt iordningsställande av laddplatser för el-bilar 10 st platser varav 2 st öppna platser, byte av 3 st bommar i föreningen till lättare bommar som ska underlätta för medlemmarna som efterfrågats under många år.

Det har tagits fram en underhållsplan under 2022 som indikerar på ett underhåll i storleksordningen genomsnitt 3 miljoner/år i föreningen.

Under 2024 och framåt har planerats in stamspolning i föreningens 149 lägenheter, backspolning av VVC system, takbyte för låghusen 15-23 samt 43-53, tagit fram en underhållsplan för utemiljön i föreningen och även ett serviceavtal för molokerna.

Styrelsen har även en underhållsplan som är framtagen för 50 år framåt genom Sustend för att kunna arbeta utifrån. Underhållsskulden som är beräknad för föreningen är beräknad till 8 180 000 kr vilket är 793 kr per m². Kostnaderna för föreningen är 136 048 000 kr, 2 721 000 kr per år vilket ger en kostnad på 264 kr per år och m². Detta är en kostnad som kan variera och är ingen bestämd kostnad utifrån underhållsplanen med årskostnaderna för underhållet utan en ungefärlig kostnad utifrån vad underhållsbehovet är.

EE AI
EC LF

ÖVRIGT

Styrelsen anordnade informationsmöte med medlemmarna i föreningen i kvartersgården ett Julfirande vid Luciatid. Ca 40 medlemmar drack glögg med tillbehör, kaffe, lussebröd och pepparkaka.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 075	8 092	8 007	8 115
Resultat efter finansiella poster	-1 435	1 465	285	-1 178
Soliditet (%)	39	40	38	38
Årsavg per kvm	728	728	728	728
Skuldsättning per kvm	3 221	3 278	3 334	3 435
Sparande per kvm	-37	233	134	209
Energikostnad per kvm	202	192	192	182
Räntekänslighet	4	4	5	5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 601 600	6 744 599	11 960 780	1 464 610	23 771 589
Disposition av föregående års resultat:		360 219	1 104 391	-1 464 610	0
Årets resultat				-1 434 805	-1 434 805
Belopp vid årets utgång	3 601 600	7 104 818	13 065 171	-1 434 805	22 336 784

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 065 171
årets förlust	-1 434 805
	11 630 366

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	360 219 11 270 147 11 630 366
---	--

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

EE AI
EC LF

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter	2	8 075 211	8 092 107
Övriga rörelseintäkter		290 278	32 369
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 365 489	8 124 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 666 471	-4 143 996
Övriga externa kostnader	4	-197 062	-219 005
Personalkostnader	5	-553 457	-929 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 053 523	-941 233
Summa rörelsekostnader		-9 470 513	-6 233 714
Rörelseresultat		-1 105 024	1 890 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153 538	9 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 319	-435 567
Summa finansiella poster		-329 781	-426 152
Resultat efter finansiella poster		-1 434 805	1 464 610
Resultat före skatt		-1 434 805	1 464 610
Årets resultat		-1 434 805	1 464 610

EC A1
EC 4

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 680 019	44 426 848
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 208 389	1 757 248
Summa materiella anläggningstillgångar		44 888 408	46 184 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	5 200 000	4 600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 200 000	4 600 000
Summa anläggningstillgångar		50 088 408	50 784 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		194 282	215 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		300 489	238 158
Summa kortfristiga fordringar		494 771	453 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 252 098	7 721 055
Summa kassa och bank		6 252 098	7 721 055
Summa omsättningstillgångar		6 746 869	8 174 543
SUMMA TILLGÅNGAR		56 835 277	58 958 639

EE AI
EC LF

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 601 600	3 601 600
Reservfond		7 104 818	6 744 599
Summa bundet eget kapital		10 706 418	10 346 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 065 171	11 960 780
Årets resultat		-1 434 805	1 464 610
Summa fritt eget kapital		11 630 366	13 425 390
Summa eget kapital		22 336 784	23 771 589
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 963 877	33 201 376
Summa långfristiga skulder		18 963 877	33 201 376
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 237 499	586 756
Leverantörsskulder		317 193	194 799
Inre reparationsfond		59 587	66 051
Övriga skulder		48 667	148 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		871 670	989 258
Summa kortfristiga skulder		15 534 616	1 985 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 835 277	58 958 639

EE M
EC G

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 434 805	1 464 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		360 825	0
Avskrivningar		1 053 523	941 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-20 457	2 405 843
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 283	-69 348
Förändring av leverantörsskulder		122 394	-36 284
Förändring av kortfristiga skulder		-224 195	-11 047 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-143 084	--47 070
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-118 660	0
Investering i finansiella anläggningstillgångar		- 600 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-718 660	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-586 756	-586 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-586 756	-586 756
Årets kassaflöde		-1 468 957	1 772 017
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 721 055	5 949 038
Likvida medel vid årets slut		6 252 098	7 721 055

EE AI
EC LF

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
Takrenovering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Resultatets 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.

Årsavgift per kvm

Årsavgift per kvadratmeter

Skuldsättning per kvm

Föreningens totala skulder per kvm

Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar och, i förekommande fall, årets kostnader för utrangeringar och planerat underhåll, exklusive väsentliga intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

Energikostnad per kvm

Kostnad för vatten, värme, el per kvm.

Räntekänslighet

De bärande skulderna på balansdagen dividerat med begreppet årsavgift. Indikerar med hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

EE Ai
EC #

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Hysesintäkter		
Årsavgifter	7 506 324	7 506 324
Hysesintäkter garage & p-platser	525 410	516 584
Hysesintäkter kvarterslokal	6 750	4 580
Övriga hyresintäkter	36 727	64 619
	8 075 211	8 092 107

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten & Avlopp	1 079 254	1 031 550
El	998 827	951 331
Renhållning & Städning	329 892	311 947
Satellit-sändning	105 492	105 492
Fastighetsskatt	236 761	226 331
Försäkringskostnader	205 330	182 431
Underhåll fastighet	95 411	183 870
Underhåll hissar	71 764	25 881
Underhåll tvättstugor	99 742	29 820
Underhåll värmepumpar	6 638	15 009
Yttre reparation & underhåll	3 420 089	1 057 504
Övrigt underhåll	61 676	22 830
Fastighetsskötsel	718 935	0
Arbete gården och lägenheter	236 660	0
	7 666 471	4 143 996

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisorsarvode	20 875	20 625
	20 875	20 625

EQ AI
EC LF

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 852 382	64 852 382
Ingående avskrivningar	-20 425 534	-19 678 705
Årets avskrivningar	-746 829	-746 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 172 363	-20 425 534
Utgående redovisat värde	43 680 019	44 426 848
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	152 000 000	152 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 697 741	4 697 741
Inköp	118 660	0
Försäljningar/utrangeringar	-944 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 872 151	4 697 741
Ingående avskrivningar	-2 940 493	-2 746 089
Försäljningar/utrangeringar	583 425	0
Årets avskrivningar	-306 694	-194 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 663 762	-2 940 493
Utgående redovisat värde	1 208 389	1 757 248

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 600 000	4 600 000
Inköp	600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 200 000	4 600 000
Utgående redovisat värde	5 200 000	4 600 000

EE AI
EC LF

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	5 200 000	6 083 603
	5 200 000	6 083 603

Not 10 Skulder som avser flera poster

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

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 614 620	33 201 376
	32 614 620	33 201 376
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	586 756	586 756
	586 756	586 756

Not 11 Långfristiga skulder

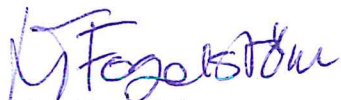
	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	586 756	586 756
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	2 347 024	2 347 024
Förfaller senare än fem år från balansdagen	30 267 596	30 854 352
	33 201 376	33 788 132

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

EE ↘
EC ↙

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.

Norrälje 2024-03-05



Lisa Fogelström
Ordförande



Elvis Carlsson



Elin Edberg



Annie Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07



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 2023.

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 2023-12-31 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.

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 misstag.

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 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.

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.

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 2023 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, 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.

Norrtälje 2024-03-07



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor