



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hökens gata 8 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-23.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiskaren större 7	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 499 kvm och 3 lokaler om 231 kvm. Byggnadernas totalyta är 2730 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Maria Larsson	Ordförande
Alexandra Markovic	Styrelseledamot
Jon Bordon	Styrelseledamot
Marcus Bernsell	Styrelseledamot
Osmon Scipio	Styrelseledamot

Valberedning

Alan Sola
Helena Wintre

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter

Revisorer

Stefan Rosberg Revisor Revea AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Nytt torkskåp Underhållsarbete ventilationssystemet i A-huset Byte av frånluftsfläktar
2023	●	Nytt ventilationssystem för lokalen - monterad utanpå B-hus Kylaggregat till soprum Lokalen - färdigrenoverad för restaurangverksamhet Ny trappa till soprum
2021	●	Ny torktumlare - Ny torktumlare till tvättstugan Kompletterande vvc+värme - Nya rör från UC till lokalen som renoveras via Acne Jr
2020	●	Renovering lokal - Stora lokalen totalrenoverades Byte maskinpark tvättstuga - De två stora tvättmaskinerna
2018	●	Omläggning av tak - Del av tak på B-hus
2017	●	Omläggning av tak - Del av tak på B-hus Liggande avlopp - Källare trapphus A samt dagbrunnar på gård
2016	●	Liggande avlopp, källare
2015	●	Avloppstammar källarplan - För UC och gatufastighet
2013	●	Renovering soprum
2009	●	Kall-varmvatten VVC
2007-2009	●	Installation av fjärrvärme - Nya radiatorer
2005	●	Nyinstallation hiss
2004-2005	●	Omläggning av tak - del av tak (A) Inredning av råvind

2004	●	Omputsning av fasad - omfärgning av fasader på den större gården efter vindsrenovering
2003-2005	●	Elstambyte
2002-2004	●	Nya balkonger - 2 års besiktning vår 2004
1999	●	Fasad och balkongrenovering av befintliga balkonger - puts + omfärgning av innergård
1974	●	avloppsstammar

Planerade underhåll

2025	●	Målning av fasadsockel ut mot gatan Fönsterrenovering (Vindsvåningar) Underhåll frånluftsfläktar
2026	●	Takförbättringar (Gatuhus) Fasad- och fönstermålning (Ut mot gatan) Fortsättning fönsterrenovering (Vindsvåningar)
2027	●	Målning av trapphus samt dess fönster och portar Fasadförbättringar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Prezero
Elavtal	Fortum
Internet	Ownit
Service av hiss	Hissen AB
Service tvättmaskin och torkskåp	Electrolux service
Städtjänst	Strykfritt AB
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bokslutet 2024 visar ett positivt kassaflöde och föreningens ekonomiska ställning bedömer styrelsen som god och stabil. Kostnadsbilden har legat i linje med budget utan några större avvikelser. Föreningen har bra med likvida medel i kassan vilket skapar handlingsutrymme och trygghet framåt. Föreningens lån är fördelade mellan rörlig och bunden ränta i ungefär lika delar, vilket bidrar till en balanserad räntekänslighet.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Veteranpoolen. Tjänsten består i en veckovis enklare fastighetsskötsel.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har styrelsen hanterat oförutsedda händelser som medfört att vissa planerade åtgärder i underhållsplanen behövt skjutas upp och/eller omprioriteras. I A-huset har ett mer omfattande arbete genomförts i ventilationssystemet med anledning av återkommande klagomål på dålig lukt från boende. Styrelsen har under året lagt stort fokus på att samordna och följa upp insatserna i A-huset. Tid har också gått till att hantera inkomna renoveringsansökningar från medlemmar samt arbeta vidare med ekonomisk planering och utveckling av föreningens långsiktiga underhållsstrategi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 675 213	3 133 328	1 903 290	1 815 672
Resultat efter fin. poster	412 938	-4 404 523	-982 313	-658 369
Soliditet (%)	29	28	44	47
Yttre fond	350 574	594 992	263 971	263 971
Taxeringsvärde	116 858 000	116 858 000	116 858 000	87 990 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	956	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,2	59,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 834	6 844	5 254	5 270
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 256	6 265	4 809	5 270
Sparande per kvm totalyta, kr	484	-268	-189	53
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	82	133	89
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	115	95	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	33	26	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	230	255	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	3,78	1,22	-
Räntekänslighet (%)	7,16	7,16	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 818 770	-	-	26 818 770
Upplåtelseavgifter	3 420 185	-	-	3 420 185
Fond, yttre underhåll	594 992	-	-244 418	350 574
Balanserat resultat	-19 504 167	-4 404 523	244 418	-23 664 272
Årets resultat	-4 404 523	4 404 523	412 938	412 938
Eget kapital	6 925 256	0	412 938	7 338 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 313 698
Årets resultat	412 938
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 574
Totalt	-23 251 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	210 577
Balanseras i ny räkning	-23 040 757

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 425 485	3 133 324
Övriga rörelseintäkter	3	161 048	878 918
Summa rörelseintäkter		3 586 533	4 012 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 690 965	-6 934 377
Övriga externa kostnader	9	-244 164	-301 728
Personalkostnader	10	-91 994	-91 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 856	-446 856
Summa rörelsekostnader		-2 473 980	-7 774 951
RÖRELSERESULTAT		1 112 553	-3 762 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 235	10 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-710 851	-652 271
Summa finansiella poster		-699 616	-641 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		412 938	-4 404 523
ÅRETS RESULTAT		412 938	-4 404 523

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 824 543	24 219 895
Maskiner och inventarier	13	29 634	81 138
Summa materiella anläggningstillgångar		23 854 178	24 301 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 854 178	24 301 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 775	105 631
Övriga fordringar	14	1 963 192	609 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20 681	0
Summa kortfristiga fordringar		2 014 648	715 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 014 648	715 605
SUMMA TILLGÅNGAR		25 868 826	25 016 638

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 238 955	30 238 955
Fond för yttre underhåll		350 574	594 992
Summa bundet eget kapital		30 589 529	30 833 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 664 272	-19 504 167
Årets resultat		412 938	-4 404 523
Summa fritt eget kapital		-23 251 334	-23 908 690
SUMMA EGET KAPITAL		7 338 194	6 925 256
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 734 042	3 200 000
Summa långfristiga skulder		8 734 042	3 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 345 000	13 904 042
Leverantörsskulder		277 259	168 861
Skatteskulder		253 044	249 048
Övriga kortfristiga skulder		425 088	175 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496 199	394 071
Summa kortfristiga skulder		9 796 590	14 891 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 868 826	25 016 638

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 112 553	-3 762 709
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	446 856	446 856
	1 559 409	-3 315 853
Erhållen ränta	11 235	10 457
Erlagd ränta	-727 181	-590 716
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 464	-3 896 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 037	-89 311
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	480 580	-434 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 376 080	-4 419 486
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 000	3 975 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 351 080	-444 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	484 673	929 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 835 753	484 673

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hökens gata 8 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,08 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 385 327	2 388 576
Hysesintäkter lokaler	278 708	700 281
Hysesintäkter lokaler, moms	666 121	0
Deb. fastighetsskatt	71 448	29 484
Dröjsmålsränta	855	122
Pantsättningsavgift	2 865	5 775
Överlåtelseavgift	10 031	2 626
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	3 824	6 464
Vidarefakturerade kostnader	5 865	0
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	3 425 485	3 133 324

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	673 098
Elstöd	0	61 820
Övriga erhållna bidrag	6 480	0
Övriga intäkter	154 568	144 000
Summa	161 048	878 918

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	76 931	72 810
Sotning	0	11 823
Besiktningar	17 280	0
Hissbesiktning	1 638	1 563
Brandskydd	0	22 969
Myndighetstillsyn	23 970	0
Gårdkostnader	14 108	2 680
Gemensamma utrymmen	6 530	7 726
Serviceavtal	0	4 853
Mattvätt/Hyrmattor	24 005	22 796
Förbrukningsmaterial	40 972	79 392
Summa	205 434	226 612

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 125	225 592
Hyseslokaler	0	272 456
Tvättstuga	8 143	3 688
Dörrar och lås/porttele	5 374	15 087
VVS	33 343	239 056
Ventilation	1 700	1 699 620
Hissar	31 029	12 133
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
Summa	90 713	2 467 631

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	0	2 666 451
Tvättstuga	70 071	6 190
Källare	0	260 181
Sophantering/återvinning	0	89 521
Gemensamma utrymmen	0	22 100
VVS	0	182 726
Ventilation	140 506	0
Summa	210 577	3 227 169

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	88 155	223 504
Uppvärmning	466 079	313 245
Vatten	221 122	90 166
Sophämtning/renhållning	107 207	133 146
Summa	882 563	760 061

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	87 359	77 440
Självrisk	46 694	0
Bredband	40 365	49 680
Fastighetsskatt	127 260	125 784
Summa	301 678	252 904

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 688	0
Juridiska åtgärder	45 938	0
Inkassokostnader	518	1 490
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	428	1
Revisionsarvoden extern revisor	37 063	35 188
Styrelseomkostnader	0	16 875
Fritids och trivselkostnader	0	881
Föreningskostnader	4 550	11 911
Förvaltningsarvode enl avtal	103 590	99 424
Överlåtelsekostnad	22 066	1 838
Pantsättningskostnad	6 020	6 304
Administration	2 241	11 863
Konsultkostnader	13 469	110 543
OBS - Används ej av SBC	4 594	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	244 164	301 728

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	21 994	21 990
Summa	91 994	91 990

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	710 469	571 608
Dröjsmålsränta	0	33
Kostnadsränta skatter och avgifter	382	0
Övriga finansiella kostnader	0	80 630
Summa	710 851	652 271

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 998 129	30 998 129
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 998 129	30 998 129
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 778 234	-6 382 882
Årets avskrivning	-395 352	-395 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 173 586	-6 778 234
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 824 543	24 219 895
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 665 122</i>	<i>5 665 122</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 436 000	39 436 000
Taxeringsvärde mark	77 422 000	77 422 000
Summa	116 858 000	116 858 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	305 528	305 528
Utgående anskaffningsvärde	305 528	305 528
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-224 390	-172 886
Avskrivningar	-51 504	-51 504
Utgående avskrivning	-275 894	-224 390
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 634	81 138

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	127 439	125 301
Transaktionskonto	774 518	345 559
Borgo räntekonto	1 061 235	139 114
Summa	1 963 192	609 974

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 126	0
Förutbet bredband	9 315	0
Upplupna intäkter	3 240	0
Summa	20 681	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	4,02 %	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2025-12-01	3,73 %	1 200 000	1 200 000
Handelsbanken	2029-12-01	2,84 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2029-12-01	2,84 %	1 208 494	1 208 494
Stadshypotek	2029-12-01	2,84 %	406 798	406 798
Handelsbanken	2025-03-03	3,30 %	175 000	175 000
Stadshypotek	2029-12-01	2,84 %	300 000	300 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,02 %	170 000	170 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,02 %	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,90 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,90 %	6 418 750	2 443 750
Summa			17 079 042	13 104 042
Varav kortfristig del			8 345 000	13 904 042

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 954 042 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	5 495	0
Uppl kostn el	8 072	0
Uppl kostnad Värme	55 720	0
Uppl kostn räntor	65 559	81 889
Uppl kostn vatten	19 118	0
Uppl kostnad Sophämtning	26 249	0
Förutbet hyror/avgifter	315 986	312 182
Summa	496 199	394 071

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 223 000	13 223 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inledningen av 2025 har inte belastats sv några oväntade väsentliga händelser.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexandra Markovic
Styrelseledamot

Elin Maria Larsson
Ordförande

Jon Bordon
Styrelseledamot

Marcus Bernsell
Styrelseledamot

Osmon Scipio
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revea AB
Stefan Rosberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 15:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.06.2025 13:48

DOCUMENT ID:

SkNYtR4uXex

ENVELOPE ID:

rkWtF0EdQge-SkNYtR4uXex

DOCUMENT NAME:

Brf Hökens gata 8 i Stockholm, 769603-5893 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

1c8f9a05c07c8011e3def903b3e412d426d2e31cd67d576071276ca0beee73d87792fd71ef38f76cf33ed01a42dcf1fa6c7363790bf8c8624f74d91371a9ee59

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS BERNSELL marcus.bernsell@ownit.nu	 Signed Authenticated	12.06.2025 14:17 12.06.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.107.181
2. Elin Maria Larsson larsson1.elin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:23 12.06.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.163
3. ALEXANDRA MARKOVIC alle.m95@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:30 12.06.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.15
4. JON ÅKE MAGNUS BORDON jon.bordon.music@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:33 12.06.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.34
5. Osmon Jerome Scipio osmon@nexab.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:19 13.06.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.107.180
6. Stefan John Paul Rosberg stefan.rosberg@revea.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:29 13.06.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.133.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hökens gata 8 i Stockholm, org.nr 769603-5893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hökens gata 8 i Stockholm för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 Hökens gata 8 i Stockholm för år 2024 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har mervärdesskatt betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 7 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.06.2025 13:48

DOCUMENT ID:

S1GtK04u7ex

ENVELOPE ID:

SyeYFREdQxe-S1GtK04u7ex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Hökens Gata 8 i Stockholm verksamhetsåret 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

8cd673bb9eed8db9110978c1ab09c4d9751783bd3311a57537d8e956a1cfb65486f9d4ba9f9e6722ff1cde037cd3fe37f20bc869e63a26fae453346bca357168

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan John Paul Rosberg	Signed	13.06.2025 15:31	eID	Swedish BankID
stefan.rosberg@revea.se	Authenticated	13.06.2025 15:31	Low	IP: 20.91.133.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed