

# Årsredovisning

för

## Brf Höken 25

769600-0087

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Höken 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvärvade 1994-09-01 fastigheten Höken 25 i Stockholms kommun  
Föreningens fastighet består av 31 st. 1:or och 1 st. 2:a. Total 999 kvm varav 839 kvm bostadsyta, 130 kvm restaurang och 28 kvm lokal.

För ekonomisk och teknisk förvaltning anlitar föreningen Fastighets AB Stockholmia.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 27 juni 2019 haft följande sammansättning:

Anna Särholm	Ledamot
Maria Nordström	Ledamot
Elsa Hanson	Ledamot
Jimmy Jordan	Ledamot
Dag Hammar	Suppleant
Johnny Bigert	Suppleant
Madeleine Mårtensson	Suppleant

### Medlemsinformation

Nya medlemmar under 2019 var 5 stycken.

Förningen har 33 medlemmar vid årets utgång.

KV

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 157	1 111	1 103	1 151
Resultat efter finansiella poster	-6	-610	74	1
Soliditet (%)	16	16	22	21

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkongfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 615 790	29 150	887 283	-2 676 721	-609 857	1 245 645
Avsättning yttre fond			89 748	-89 748		0
Disposition av föregående års resultat:				-609 857	609 857	0
Årets resultat					-6 242	-6 242
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 615 790</b>	<b>29 150</b>	<b>977 031</b>	<b>-3 376 326</b>	<b>-6 242</b>	<b>1 239 403</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 376 326
årets förlust	-6 242
	<b>-3 382 568</b>

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	89 748 -3 472 316 <b>-3 382 568</b>
--	---

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *AW*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 156 693	1 110 804
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 156 693</b>	<b>1 110 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-962 990	-1 531 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 437	-115 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 078 427</b>	<b>-1 646 496</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 266</b>	<b>-535 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	279	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 787	-74 165
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 508</b>	<b>-74 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 242</b>	<b>-609 857</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 242</b>	<b>-609 857</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 242</b>	<b>-609 857</b>

N

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 7	7 260 067	7 342 695
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	65 706	98 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 325 773</b>	<b>7 441 210</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**7 325 773**

**7 441 210**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		897	0
Övriga fordringar		699	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 008	6 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 604</b>	<b>6 164</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		408 989	204 831
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>408 989</b>	<b>204 831</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>435 593</b>	<b>210 995</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 761 366**

**7 652 205** N

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 615 790	3 615 790
Fond för yttre underhåll		1 009 781	916 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 625 571</b>	<b>4 532 223</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 376 326	-2 676 721
Årets resultat		-6 242	-609 857
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 382 568</b>	<b>-3 286 578</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 243 003</b>	<b>1 245 645</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 258 090	6 037 772
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 258 090</b>	<b>6 037 772</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		53 696	193 691
Skatteskulder		8 791	4 034
Övriga skulder		36 440	20 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	161 346	150 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>260 273</b>	<b>368 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 761 366</b>	<b>7 652 205</b>

## 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 procentsatser vid avskrivning:

Byggnad	1,6%
Säkerhetsdörrar	5%
Övriga inventarier	10%

#### 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 för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	6 408 700	6 408 700
	<b>6 408 700</b>	<b>6 408 700</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder, andel/brf	823 818	803 700
Hysesintäkter lokaler moms	332 875	307 104
	<b>1 156 693</b>	<b>1 110 804</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Vatten	-50 615	-61 768
Fjärrvärme	-284 243	-289 433
El	-33 935	-39 684
Renhållning (sopor)	-31 713	-53 621
Snöröjning	-5 500	-9 862
Trappstädning och fastighetskötsel	-28 800	-28 688
Förvaltningsarvoden	-75 018	-73 347
Försäkringspremier	-7 920	-7 708
Övr kostn fastighetsförvaltning	-54 815	-89 649

RN

Brf Höken 25  
Org.nr 769600-0087

7 (9)

Fastighetsskatt	-79 224	-70 564
Övr externa kostnader	0	-15 298
Kabelteve	0	14 850
Föreningsavgifter	-5 031	0
Styrelsearvode	-29 426	-13 550
	<b>-686 240</b>	<b>-738 322</b>

#### Not 4 Underhåll

	2019	2018
Utvändiga arbeten	-195 561	-37 905
Invändiga arbeten	-49 850	-690 960
Lägenhetsarbeten	-1 163	-2 750
Serviceavtal	-10 812	-18 304
Arbeten momsad lokal	-19 364	-42 814
	<b>-276 750</b>	<b>-792 733</b>

#### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	279	0
	<b>279</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 164 316	5 164 316
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 164 316</b>	<b>5 164 316</b>
Ingående avskrivningar	-1 618 765	-1 536 137
Årets avskrivningar	-82 628	-82 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 701 393</b>	<b>-1 618 765</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 462 923</b>	<b>3 545 551</b>

RN



**Not 7 Mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 144	3 797 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 797 144</b>	<b>3 797 144</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 797 144</b>	<b>3 797 144</b>

**Not 8 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	787 502	787 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>787 502</b>	<b>787 502</b>
Ingående avskrivningar	-688 987	-656 173
Årets avskrivningar	-32 809	-32 814
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-721 796</b>	<b>-688 987</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 706</b>	<b>98 515</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	25 008	6 049
	<b>25 008</b>	<b>6 049</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
23744473	1,02	2020-05-28	1 097 826	1 097 826
31586402	1,16	2020-08-28	3 196 750	3 246 750
33019491	1,86	2020-12-28	1 365 000	1 380 000
37974390	1,02	2022-08-28	298 514	313 196
43121510	0,90	2020-03-28	300 000	0
			<b>6 258 090</b>	<b>6 037 772</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			79 682	84 576

*RL*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl kostn o förutbet int	53 856	64 596
Upplupna utgiftsräntor	1 533	1 301
Förutbetalda hyror	105 957	84 350
	<b>161 346</b>	<b>150 247</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 26/6 2020

Anna-Maria Nordström

Anna Särnholm

Simon Myringer

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 juni 2020

Crowe Osborne AB

Richard Nygren  
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Höken 25

Org.nr 769600-0087

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höken 25 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

#### Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höken 25 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

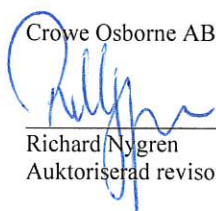
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 30 juni 2020

Crowe Osborne AB



Richard Nygren  
Auktoriserad revisor