

# Årsredovisning

för

## Brf Höken 25

769600-0087

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Höken 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 21-06-17 haft följande sammansättning:

Simon Myringer	Ordförande
Rorey Jones	Ledamot
Frida Nygren	Ledamot
Thomas Vakili	Ledamot
Johan Sjöstrand	Ledamot
Elin Kragöz	Ledamot
Pinar Arabag	Suppleant

### Medlemsinformation

Nya medlemmar under 2021 var 6 (7) stycken.

Förningen har 37 (36) medlemmar vid årets utgång.

21

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 180	1 190	1 157	1 111
Resultat efter finansiella poster	53	277	-6	-610
Soliditet (%)	20	19	16	16

### Förändring av eget kapital


	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balkongfond</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 615 790	36 350	1 066 779	-3 472 470	276 516	<b>1 522 965</b>
Avsättning till balkongfond		3 600				<b>3 600</b>
Disposition av föregående års resultat:			89 748	186 768	-276 516	<b>0</b>
Årets resultat					53 018	<b>53 018</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 615 790</b>	<b>39 950</b>	<b>1 156 527</b>	<b>-3 285 702</b>	<b>53 018</b>	<b>1 579 583</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 285 702
årets vinst	53 018
	<b>-3 232 684</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	89 748
till balkongfond avsättes	3 600
i ny räkning överföres	-3 326 032
	<b>-3 232 684</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 179 630	1 189 855
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 179 630</b>	<b>1 189 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-911 564	-684 903
Personalkostnader		-43 959	-34 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 532	-104 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 060 055</b>	<b>-823 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>119 575</b>	<b>366 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 557	-89 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 557</b>	<b>-89 735</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 018</b>	<b>276 516</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>53 018</b>	<b>276 516</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>53 018</b>	<b>276 516</b>

N

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	7 094 811	7 177 439
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	21 898	43 802
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 116 709</b>	<b>7 221 241</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 116 709</b>	<b>7 221 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 728	39 506
Övriga fordringar		84 506	82 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 523	20 130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 757</b>	<b>142 056</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		639 124	642 865
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>639 124</b>	<b>642 865</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>756 881</b>	<b>784 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 873 590</b>	<b>8 006 162</b> N

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 615 790	3 615 790
Fond för yttre underhåll		1 196 477	1 103 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 812 267</b>	<b>4 718 919</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 285 702	-3 472 470
Årets resultat		53 018	276 516
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 232 684</b>	<b>-3 195 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 579 583</b>	<b>1 522 965</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 999 468	6 181 120
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 999 468</b>	<b>6 181 120</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		84 576	0
Leverantörsskulder		25 082	98 868
Övriga skulder		16 659	13 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	168 222	189 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>294 539</b>	<b>302 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 873 590</b>	<b>8 006 162</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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	6 408 700	6 408 700
	<b>6 408 700</b>	<b>6 408 700</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder, andel/brf	844 476	845 034
Hysesintäkter lokaler moms	335 082	344 821
	<b>1 179 558</b>	<b>1 189 855</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Vatten	-47 879	-73 945
Fjärrvärme	-278 556	-254 851
El	-36 833	-37 130
Renhållning (sopor)	-40 146	-33 120
Snöröjning	-20 212	0
Trappstädning och fastighetsskötsel	-65 176	-43 660
Förvaltningsarvoden	-76 595	-76 210
Försäkring	-9 508	-7 998
Övr kostn fastighetsförvaltning	-107 767	-34 764
Fastighetsskatt	-81 848	-71 844
Föreningsavgifter	-4 944	-5 072
Styrelsearvode	-43 512	-34 169
	<b>-812 976</b>	<b>-672 763</b>

### Not 4 Underhåll

	2021	2020
Uvändiga arbeten	-3 763	-16 488
Invändiga arbeten	-91 740	-9 689
Lägenhetsarbeten	-37 778	-13 329
Serviceavtal	-8 819	-6 802
	<b>-142 100</b>	<b>-46 308</b>

### Not 5 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
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	-1 784 021	-1 701 393
Årets avskrivningar	-82 628	-82 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 866 649</b>	<b>-1 784 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 297 667</b>	<b>3 380 295</b>



### Not 6 Mark

	2021-12-31	2020-12-31
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 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	787 502	787 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>787 502</b>	<b>787 502</b>
Ingående avskrivningar	-743 700	-721 796
Årets avskrivningar	-21 904	-21 904
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-765 604</b>	<b>-743 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 898</b>	<b>43 802</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
ComHem	23 728	23 728
Förvaltningsarvode	6 548	0
St Eriks hiss	2 141	0
Förutbetald ränta	-4 894	-4 894
Försäkring	0	1 296
	<b>27 523</b>	<b>20 130</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
23744473	1,07	2022-12-28	1 097 826	1 097 826
31586402	1,07	2022-12-28	3 096 750	3 159 250
33019491	1,86	2022-01-28	1 335 000	1 350 000
37974390	1,02	2022-08-28	254 468	274 044
43121510	1,26	2022-04-28	300 000	300 000
			<b>6 084 044</b>	<b>6 181 120</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

84 576

79 682

0

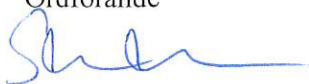
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Uppl kostn o förutbet int	65 358	77 481
Upplupna utgiftsräntor	4 116	4 838
Förutbetalda hyror	98 749	107 147
	<b>168 223</b>	<b>189 466</b>

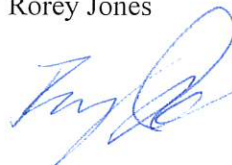
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 23 maj 2022

Simon Myringer  
Ordförande



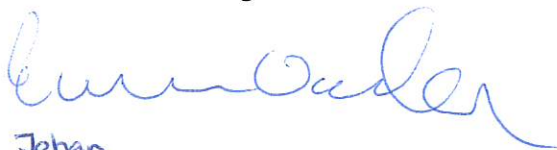
Rorey Jones



Thomas Vakili



Emma Uddenstig



Frida Nygren

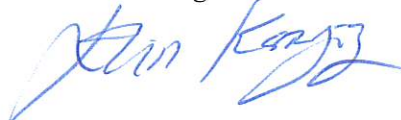


Johan

Jonas Sjöstrand

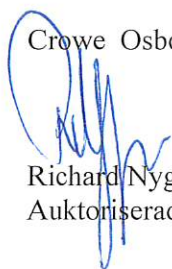


Elin Karagöz



Vår revisionsberättelse har lämnats 24 maj 2022

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 2021.

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 2021-12-31 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 *Revisorns 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 uppger, 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

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.



Crowe Osborne AB

## 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 2021 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 21 maj 2022




---

Richard Nygren  
Auktoriserad revisor