

Årsredovisning 2025

Brf Hökboet

769619-0946



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hökboet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 4
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 2008-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 19, Höken 16, Höken 15	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 4 194 kvm och 7 lokaler om 958 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 152 kvm.

Styrelsens sammansättning

My Ekman	Ordförande
Åsa Josefine Enström	Styrelseledamot
Jonathan Erdling Hegbrant	Styrelseledamot
Lina Bing	Styrelseledamot
Linus Ekenstam	Styrelseledamot
Martina Johanna Söderberg	Styrelseledamot
Nicholas Eriksson Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Ellen Ehrensky

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Rasmussen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningstämma h lls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsskötsel Tekab

Föreningen har från 2026-01-01 tecknat nytt avtal med JP Fastighetsservice vilka tar över fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har föreningen fortsatt sitt arbete med att se över och utvärdera befintliga avtal i syfte att stärka nyttan för föreningen och förbättra dess ekonomiska ställning. Som ett led i detta har föreningen i ökad utsträckning valt att upphandla tjänster direkt från leverantörer, i stället för via fastighetsförvaltare, för att undvika kostnadspåslag från underkonsulter.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att säga upp avtalet med nuvarande fastighetsskötare Tekab. Avtalet ersätts av JP Fastighetservice, som erbjuder ett mer kostnadseffektivt och för föreningen mer ändamålsenligt tjänsteutbud.

Under året har hyrorna för föreningens hyresrätter justerats till marknadsmässiga nivåer, och indexjusteringar har genomförts för befintliga hyresgäster. Föreningen har även avyttrat en av sina sju hyresrätter, vilken ombildades och såldes som bostadsrätt. Tillsammans med tillgänglig likviditet möjliggjorde detta en amortering om cirka 12 miljoner kronor på föreningens lån.

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har under året fått betydelse för föreningens ekonomi. Domen innebär att bostadsrättsföreningar med momspliktig lokaluthyrning kan använda omsättning i stället för yta som fördelningsnyckel vid momsberäkning. Detta har medfört ökade möjligheter till momsavdrag på gemensamma kostnader. Styrelsen har därför genomfört en retroaktiv omprövning vilket resulterade i en momsåterbetalning från Skatteverket om cirka 600 000 kronor, hänförligt till åren 2019–2025.

I samband med att hyresavtalet med Bonden Bar sades upp beviljades hyresgästen tre månaders hyresfrihet mot att lokalen återställdes och avflyttning skedde under året. En ny hyresgäst har erbjudits kontrakt och väntas tillträda under 2026. Hyresnivån per kvadratmeter är oförändrad, men den nya verksamheten bedöms medföra mindre störningar, vilket varit ett önskemål från föreningens medlemmar under en längre tid.

Den tidigare inskickade bygglovsansökan för vaktmästarlokalen handläggs fortfarande av Stockholms stad. Föreningens avsikt kvarstår att avyttra lokalen som bostadsrätt, vilket skulle möjliggöra ytterligare amortering av föreningens lån.

Föreningens räntekostnader har successivt minskat under året, till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. Styrelsen har även omförhandlat föreningens lån till mer fördelaktiga villkor. Avsikten är att, efter ett eventuellt godkänt bygglov för vaktmästarbostaden, binda delar av lånen under slutet av 2026 för att skapa långsiktig stabilitet i föreningens ekonomi.

Förändringar i avtal

Under 2025 sade Bonden Bar upp sitt hyresavtal med föreningen. Lokalen förväntas tas över av en ny hyresgäst.

Övriga uppgifter

Styrelsen har, med stöd av juridisk expertis, framställt krav på vite gentemot Koltrasten avseende felaktigheter och förseningar i samband med projektet att uppföra vindslägenheter. Slutligt besked från konkursboet inväntas fortfarande.

Vidare har styrelsen arbetat aktivt med att säkerställa en ny lokalhyresgäst som både stärker föreningens ekonomi och tillgodoser de boendes behov.

Under året har även en omfattande OVK-besiktning genomförts samt reparationer av fasaden. Därtill har en upphandling av spolning av samtliga stammar i fastigheten slutförts, och arbetet kommer att utföras i början av 2026. Styrelsen har dessutom fått i uppdrag att utreda möjligheten att inrätta ett cykelgarage och kommer att presentera olika förslag för beslut vid kommande föreningsstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 165	5 202	-	4 060
Resultat efter fin. poster	417	-2 197	62	-2 545
Soliditet (%)	88	78	79	76
Yttre fond	2 537	1 740	923	72
Taxeringsvärde	188 793	187 122	187 122	187 122
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	639	651	608	509
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,5	46,3	45,7	46,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 516	6 767	6 767	6 767
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 586	4 868	4 868	4 868
Sparande / kvm totalyta, kr	308	-185	249	-36
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	35	36	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	98	89	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	43	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	176	162	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	4,31	4,13	1,22
Räntekänslighet (%)	5,51	10,40	11,13	13,30

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	104 264	-	2 425	106 689
Upplåtelseavgifter	16 882	-	7 075	23 957
Fond, yttre underhåll	1 740	-	796	2 537
Direkt kapitaltillskott	1 875	-	-	1 875
Balanserat resultat	-23 529	-2 197	-796	-26 522
Årets resultat	-2 197	2 197	417	417
Eget kapital	99 035	0	9 917	108 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 522
Årets resultat	417
Totalt	-26 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-54
Balanseras i ny räkning	-26 052
	-26 105

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 165	5 202
Övriga rörelseintäkter	3	671	4
Summa rörelseintäkter		5 836	5 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 993	-4 697
Övriga externa kostnader	9	-476	-411
Personalkostnader	10	-233	-227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 116	-1 116
Summa rörelsekostnader		-4 817	-6 450
RÖRELSERESULTAT		1 018	-1 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73	134
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-674	-1 086
Summa finansiella poster		-601	-952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		417	-2 197
ÅRETS RESULTAT		417	-2 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	117 430	118 526
Maskiner och inventarier	13	162	182
Pågående projekt	14	2 700	2 674
Summa materiella anläggningstillgångar		120 292	121 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 292	121 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		268	211
Övriga fordringar	15	86	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	227	208
Summa kortfristiga fordringar		581	487
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 556	4 909
Summa kassa och bank		3 556	4 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 137	5 396
SUMMA TILLGÅNGAR		124 429	126 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 521	123 021
Fond för yttre underhåll		2 537	1 740
Summa bundet eget kapital		135 058	124 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 522	-23 529
Årets resultat		417	-2 197
Summa fritt eget kapital		-26 105	-25 726
SUMMA EGET KAPITAL		108 952	99 035
Avsättningar			
Avsättningar		321	293
Summa avsättningar		321	293
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		159	159
Summa långfristiga skulder		159	159
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 321	25 079
Leverantörsskulder		734	967
Skatteskulder		23	26
Övriga kortfristiga skulder		124	243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	795	976
Summa kortfristiga skulder		14 996	27 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 429	126 778

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 018	-1 244
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 116	1 116
	2 134	-129
Erhållen ränta	73	134
Erlagd ränta	-699	-1 108
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 507	-1 103
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93	-110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-511	485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903	-728
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26	-57
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26	-57
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 529	29
Upptagna lån	11 775	0
Amortering av lån	-23 533	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 230	29
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 353	-756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 909	5 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 556	4 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hökboet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 391	2 383
Hysesintäkter, bostäder	618	677
Hysesintäkter, lokaler	2 152	2 058
Intäktsreduktion	-106	0
Övriga intäkter	97	72
Vatten	4	4
El	8	8
Summa	5 165	5 202

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Erhållna bidrag	14	0
Övriga intäkter	60	4
Återvunnen moms	596	0
Summa	671	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	125	123
Besiktning och service	232	85
Städning	92	93
Övrigt	26	44
Trädgårdsarbete	44	22
Snöskottning	4	6
Summa	524	373

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32	177
Bostäder	0	2
Bostäder VVS	18	2
Lokaler	11	0
Tvättstuga	8	17
Trapphus/port/entr	25	4
Soprum/miljöanläggning	15	14
Dörrar och lås/porttele	110	48
VA	16	43
Värme	3	3
Ventilation	4	0
El	31	51
Hissar	44	89
Tak	10	1 499
Fasader	0	453
Fönster	2	0
Gård/markytor	4	0
Temp. rep und eller projekt	453	169
Summa	783	2 570

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	25	64
Bostäder	0	-64
Dörrar och lås/porttele	0	127
Tak	29	0
Summa	54	127

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	187	180
Uppvärmning	507	506
Vatten	221	220
Sophämtning	201	209
Summa	1 116	1 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	145	129
Kabel-TV	63	62
Bredband	85	85
Fastighetsskatt	222	236
Summa	516	512

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	113	101
Förbrukningsmaterial	18	11
Juridiska kostnader	62	198
Revisionsarvoden	19	19
Ekonomisk förvaltning	207	60
Konsultkostnader	56	22
Summa	476	411

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176	172
Sociala avgifter	55	54
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	233	227

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	670	1 081
Övriga räntekostnader	4	5
Summa	674	1 086

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 835	134 835
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 835	134 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 309	-15 214
Årets avskrivning	-1 096	-1 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 405	-16 309
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 430	118 526
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 293</i>	<i>51 293</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 348	66 677
Taxeringsvärde mark	110 445	120 445
Summa	188 793	187 122

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	514	514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	514	514
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-332	-312
Årets avskrivning	-20	-20
Utgående ackumulerad avskrivning	-352	-332
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162	182

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 674	2 616
Årets investeringar	26	57
Summa pågående arbeten	2 700	2 674

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86	68
Summa	86	68

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	17
Försäkringspremier	147	139
Kabel-TV	16	16
Bredband	9	9
Förvaltning	29	26
Summa	227	208

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2025-03-06	4,63 %		6 200
Nordea Hypotek				18 879
Stadshypotek	2026-09-18	2,26 %	13 321	
Summa			13 321	25 079
Varav kortfristig del			13 321	25 079

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 321 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27
El	17	20
Uppvärmning	64	66
Utgiftsräntor	12	37
Vatten	0	39
Löner	107	107
Sociala avgifter	33	33
Förutbetalda avgifter/hyror	531	615
Beräknat revisionsarvode	31	31
Summa	795	976

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

55 700

2024-12-31

55 700

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Stockholm

My Ekman
Ordförande

Åsa Josefine Enström
Styrelseledamot

Jonathan Erdling Hegbrant
Styrelseledamot

Lina Bing
Styrelseledamot

Linus Ekenstam
Styrelseledamot

Martina Johanna Söderberg
Styrelseledamot

Nicholas Eriksson Johansson
Styrelseledamot

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

Fredrik Rasmussen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 10:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 19:55

DOCUMENT ID:

ryxsHOj1ze

ENVELOPE ID:

B11oHOj1Mg-ryxsHOj1ze

DOCUMENT NAME:

Brf Hökboet, 769619-0946 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

d3904b70fbfee6fde185a3f87fcbd14daac02bbb34d7d66
cea09c961e2e5820b7e1cd2fd9e7d655f46dd2b18c6a2c
d3adcdb3fbc07bdd9e68b72efb2173b4f51

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. K W Jonathan Erdling Hegbrant jonathan.hegbrant@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:21 20.05.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.117
2. Nicholas Eriksson Cooper nicholas.eriksson@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:47 20.05.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.120
3. Åsa Josefine Enström asajenstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 21:29 20.05.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.29
4. Martina Johanna Söderberg martina.j.soderberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 21:59 20.05.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.12.114
5. LINUS EKENSTAM linus463@icloud.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 23:09 20.05.2026 23:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.144
6. Lina Bing lina_bing@icloud.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 08:19 20.05.2026 23:34	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.12.93
7. MY EKMAN mail@myekman.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:06 21.05.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.247.33
8. Fredrik Lars Schröder Rasmussen fredrik.ls.rasmussen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:11 21.05.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.216.24

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

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 Brf Hökboet

Org.nr. 769619 - 0946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hökboet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hökboets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hökboet enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

~ identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

~ skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

~ utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

~ drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag 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 Brf Hökboet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås, enligt datum som framgår av elektronisk signering,

Fredrik Rasmussen

Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 10:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 19:55

DOCUMENT ID:

SygsS_syfl

ENVELOPE ID:

BJJiHdjkGx-SygsS_syfl

DOCUMENT NAME:

Brf Hökboet - Revisionsberättelse 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

3ae1715ddd5e283e6c189538303fb4570005c6fc6aa8c6
394d9a36f900505fdf4940b07f017a43e962fb5dc7e0b83
2b84e354159842d799ad2057269b29c170e

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Lars Schröder Ras mussen	Signed	21.05.2026 10:12	eID	Swedish BankID
fredrik.ls.rasmussen@gm ail.com	Authenticated	21.05.2026 10:12	Low	IP: 192.176.216.24

* 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

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

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